

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Analýza daně z nabytí nemovitých věcí

Analysis of Tax on the Acquisition of the Immovable Property

Student: Monika Vyhlídalová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jiřina Krajčová

Ostrava 2016

Zadání bakalářské práce

Student: **Monika Vyhlídalová**
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: 6202R049 Účetnictví a daně
Téma: **Analýza daně z nabytí nemovitých věcí**
Analysis of Tax on the Acquisition of the Immovable Property
Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Charakteristika daně z nabytí nemovitých věcí
3. Zdanění převodu nemovitých věcí ve vybraných zemích
4. Komparace zdanění převodu nemovitých věcí v České republice a ve vybraných zemích
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

KOBÍK, Jaroslav a Alena KOHOUTKOVÁ. *Daňový řád s komentářem 2013*. 2. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. 1192 s. ISBN 978-80-7263-769-0.

ŠIROKÝ, Jan. *Daně v Evropské unii*. 6. vyd. Praha: Linde, 2013. 392 s. ISBN 978-80-7201-925-0.

VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2014*. 12. vyd. Praha: 1. VOX, 2014. 392 s. ISBN 978-80-87480-23-6.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jiřina Krajčová**

Datum zadání: 20.11.2015

Datum odevzdání: 06.05.2016

Ing. Jana Hakalová, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci vypracovala samostatně, přílohu č. 1 jsem samostatně vložila.

V Ostravě dne 6. května 2016



Monika Vyhlídalová

Obsah

1	Úvod	7
2	Charakteristika daně z nabytí nemovitých věcí	9
2.1	Pojem daň a daňová soustava v České republice	9
2.2	Majetkové daně	11
2.3	Charakteristika daně z nabytí nemovitých věcí	12
2.4	Historický vývoj daně v ČR	13
2.5	Poplatník daně	15
2.6	Předmět daně	15
2.7	Osvobození od daně	16
2.8	Základ daně	16
2.9	Sazba daně	17
2.10	Výpočet daně	18
2.11	Zvláštní ustanovení pro tvrzení, stanovení a placení daně	18
2.12	Správa daně	18
2.13	Daňové přiznání	19
2.14	Navrhované změny zákonného opatření	20
3	Zdanění převodu nemovitých věcí ve vybraných zemích	21
3.1	Evropské země se zahrnutou daní v legislativě	21
3.1.1	Albánie	21
3.1.2	Belgie	22
3.1.3	Bulharsko	22
3.1.4	Finsko	22
3.1.5	Francie	23
3.1.6	Chorvatsko	23
3.1.7	Itálie	23
3.1.8	Lucembursko	24
3.1.9	Maďarsko	24
3.1.10	Makedonie	25
3.1.11	Monako	25
3.1.12	Německo	26
3.1.13	Nizozemsko	27
3.1.14	Polsko	27
3.1.15	Portugalsko	28

3.1.16	Rakousko	28
3.1.17	Řecko	29
3.1.18	Slovinsko	29
3.1.19	Srbsko	30
3.1.20	Španělsko	30
3.2	Evropské země s určitou formou poplatků	31
3.2.1	Dánsko	31
3.2.2	Estonsko	31
3.2.3	Irsko	31
3.2.4	Kypr	32
3.2.5	Malta	33
3.2.6	Moldávie	33
3.2.7	Norsko	33
3.3	Evropské země neuplatňující tuto daň	34
3.4	Vybrané země mimo Evropu	34
3.4.1	Jihoafrická republika	34
3.4.2	Kanada	35
3.4.3	Turecko	36
4	Komparace zdanění převodu nemovitých věcí v České republice a ve vybraných zemích	37
4.1	Popis nemovitosti	37
4.2	Cena sjednaná	38
4.3	Zjištěná cena	38
4.4	Směrná hodnota	39
4.4.1	Dílčí směrná hodnota stavby:	39
4.4.2	Výpočet směrné hodnoty stavby:	42
4.4.3	Dílčí směrná hodnota pozemku:	43
4.4.4	Výpočet dílčí směrné hodnoty pozemku	47
4.5	Výpočet daňové povinnosti	48
4.5.1	Srovnávací daňová hodnota	49
4.5.2	Nabývací hodnota	49
4.5.3	Zvláštní ustanovení - záloha	50
4.5.4	Základ daně a výpočet daně	50
4.5.5	Vyrovnání zálohy a vyměřené daňové povinnosti	51
4.6	Daňová povinnost podle legislativy vybraných států	51

4.6.1	Jihoafrická republika	51
4.6.2	Maďarsko	52
4.6.3	Německo	52
4.7	Vyhodnocení výsledků	53
4.8	Návrh zlepšení	54
5	Závěr	56
	Seznam použité literatury	58
	Seznam zkratk	63
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
	Seznam příloh	
	Přílohy	

1 Úvod

Daň z nabytí nemovitých věcí patří mezi tradiční daně vybírané na našem území. Počátky daně z převodu v naší daňové soustavě sahají až do středověku. Regulace této daně proběhla v minulosti několikrát. Během času se měnil jak předmět daně, poplatníci tak i výše sazeb. Současná úprava platí od roku 2014.

Jde o daň převodní, resp. daň z nabytí majetku a zdanění se tedy týká úplatných transferů. Dle způsobu vybírání patří mezi daně přímé. Vybírá se bezprostředně od poplatníka, který je nositelem daňového břemene. Z hlediska určení se jedná o daň celostátní, má tedy podíl na příjmech státního rozpočtu České republiky.

Bakalářská práce, zabývající se daní z nabytí nemovitých věcí, se dělí na tři stěžejní části a to na 2 teoretické části a praktickou část. První teoretická část popisuje základní pojmy spojené s daní. Co je míněno pojmem daň, charakteristika daňové soustavy v České republice, majetkových daní a detailnější popis daně z nabytí nemovitých věcí v současné úpravě. V aktuálním jednání je také možná úprava, která by měla vstoupit v platnost během letošního roku. Navrhované změny jsou shrnuty závěrem dané teoretické části.

V druhé teoretické části je proveden popis daně z nabytí nemovitých věcí a její ekvivalenty v jednotlivých zemích Evropy. Převážná část zemí v Evropě tuto daň má zahrnutou ve své legislativě. Některé země Evropy nemají specifikovanou přímo daň z převodu, ale pouze určitou formu převodových poplatků, které jsou nejčastěji placeny během transakce úřadům spravujícím nemovité věci. Některé evropské země však tuto daň již neuplatňují vůbec nebo ji v průběhu let zrušily, jejich souhrn bude proveden rovněž. V neposlední řadě je vhodné zmínit i úpravu několika vybraných zemí ležících mimo území Evropy. Převodové daně ve světě nemají takový podíl zastoupení jako v Evropě a tedy počet zemí, uplatňující tuto daň, není tak velký.

Praktická část obsahuje případovou studii, kdy u vybrané nemovitosti bude proveden výpočet daňové povinnosti v případě prodeje dle české legislativy. Výpočet zahrnuje i sestavení směrné hodnoty dle postupu stanoveného vyhláškou. Nakonec bude podrobena stejná nemovitost i zdanění dle legislativní úpravy vybraných zemí. Pomocí srovnání vypočítaných daňových hodnot, lze stanovit závěry.

Hlavním cílem bakalářské práce je však samotná analýza daně z nabytí nemovitých věcí v České republice, ve vybraných zemích v Evropě a ve světě.

V teoretické části práce je užita metoda teoretického vymezení základních pojmů a metoda popisu. Praktická část používá metodu modelování, resp. zjednodušení dané situace a také metodu analýzy, kdy dochází k rozložení zkoumané situace. Získané poznatky srovnáváme metodou komparace.

2 Charakteristika daně z nabytí nemovitých věcí

Tato kapitola pojednává o základním teoretickém popisu pojmu daň a charakteristiky daňové soustavy na území České republiky. Nejdůležitější částí kapitoly je však charakteristika samotné daně z nabytí nemovitých věcí patřící do této soustavy.

2.1 Pojem daň a daňová soustava v České republice

Daň je zákonná povinná platba fyzických nebo právnických osob plynoucí do veřejných rozpočtů s přesně určenými daňovými prvky. Je to jednostranný pohyb peněz od soukromého sektoru k sektoru veřejnému. Je tedy neúčelová, neekvivalentní, nenávratná, pravidelně se opakující ve zdaňovacím období nebo v případě vzniku daňověprávní skutečnosti. [4]

Daně jsou nástrojem ekonomické politiky státu. Jejich úkolem není jen naplnit veřejné rozpočty, ale mají i plno dalších funkcí. Mezi nejdůležitější patří funkce fiskální, alokační, redistribuční, stimulační a stabilizační. Fiskální funkce je již zmíněná, jedná se tedy o schopnost plnit veřejné rozpočty. Alokační funkce je založena na situaci, kdy efektivnost tržních mechanismů selhává. Redistribuční funkce se zabývá přerozdělováním důchodů ve společnosti. Daně napomáhají snižovat rozdíly v důchodech společnosti tím, že bohatší subjekty jsou zatíženy vyšší mírou zdanění. Daňové subjekty často vnímají daně jako újmu, a proto jsou ochotny udělat mnoho, aby jejich daňové zatížení omezily. Na tom je založena další z funkcí a to stimulační funkce. Poslední zmíněnou funkcí je stabilizační funkce. Ta pojednává o opatřeních ke zmírnění výkyvů ekonomického cyklu, na základě rozpočtové kázně. [6]

Pojmy daňový systém a daňová soustava jsou často používané při výkladu daňové problematiky, většinou dochází k jejich zaměnění. Daňovou soustavou se rozumí souhrn všech daní, které jsou v určitém státě a v určitý čas vybírány. Z hlediska právního je reprezentována konkrétními daněmi, upravenými daňovými zákony.

Daňový systém je širší pojem. Zjednodušeně lze říci, že tento systém tvoří soustava předpisů, použité nástroje, metody a pracovní postupy uplatněné ve vztahu k daňovým subjektům. Dále sem patří subjekty, jako jsou poplatníci daně, plátcí daně a také právně, organizačně a technicky konstituovaný systém institucí, které zabezpečují správu daní. Jejich činností je vyměřování, vymáhání a kontrola. [1]

Základní členění soustavy v ČR dělí daně do dvou skupin na daně přímé a daně nepřímé. Daně přímé jsou daně důchodového typu, které vypočítáme z předmětu daně poplatníka, a které zpravidla také poplatník sám odvádí. Tato skupina se dále dělí na daně z příjmů a na daně majetkové. Mezi přímé daně patří daň z příjmů fyzických osob, právnických osob, daň z nemovitých věcí, silniční daň a daň z nabytí nemovitých věcí.

Daně nepřímé jsou charakterizovány jako daně, které vybírá a odvádí jiná osoba, než poplatník. Dělí se na daně univerzální, zde patří daň z přidané hodnoty a dále daně selektivní, zde patří spotřební daně, energetické daně a cla. [6] Hierarchii daňového systému v České republice znázorňuje následující obrázek 2.1.

Obrázek 2.1 Schéma rozdělení daní v České republice



Zdroj: Vančurová, Lachová 2014

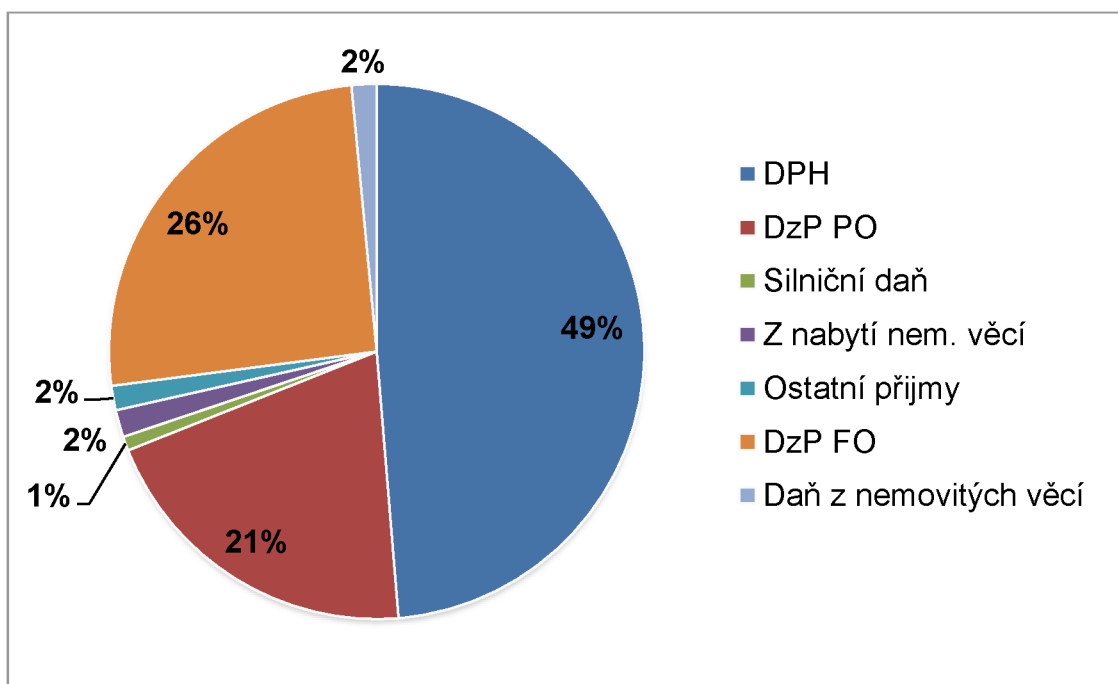
Nemůžeme opomenout soustavu poplatků. Ta není a nebyla na rozdíl od soustavy daní, upravována jedním zákonem, který by vymezoval všechny druhy poplatků, jež je možné vybírat. Poplatky jsou upraveny v několika zákonech dle předmětu zpoplatnění. Základními poplatky jsou:

- ❖ soudní poplatky,
- ❖ správní poplatky,
- ❖ místní poplatky (za psa, lázeňský či rekreační pobyt, za užívání veřejného prostranství, za vstupné, za provozovaný výherní hrací přístroj aj. [1])

Podíl daní přímých v daňovém systému ve vyspělých státech postupně klesá, a to na úkor zvyšování podílu daní nepřímých. Ty mají menší negativní účinky na ekonomickou aktivitu. Více ovlivňují spotřebu a tím tedy i potenciál ekonomického růstu. [6]

Zastoupení jednotlivých daní na celkovém inkasu daní v České republice nám zobrazuje následující graf.

Graf 2.1 Podíl jednotlivých daní na inkasu daní za rok 2015



Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů z webu Finanční správa.cz

Z grafu je patrné, že největší podíl má daň z přidané hodnoty a to přes 49 %. V peněžním vyjádření se jednalo o částku ve výši 331 836 mil. Kč. Naopak nejnižší zastoupení má vybraná silniční daň a to 1 % při částce ve výši 5 814 mil. Kč. Celkový objem vybraných prostředků na uvedených daních za rok 2015 byl 670 396 mil. Kč. Daň z nabytí nemovitých věcí, která je podstatou této práce, se podílela 2 % na celkovém inkasu a to ve výši 11 193 mil. Kč. [39]

2.2 Majetkové daně

Majetkové daně patří mezi nejstarší typy daní vůbec. Můžeme o nich smýšlet jako o prvních přímých daních, které byly uplatněny. V minulosti majetkové daně tvořily rozhodující příjem panovníka či státního rozpočtu. Výhodou majetkových daní je jejich jednoduchost.

Tato skupina daní patří mezi doplňkový daňový příjem. Rozeznáváme všeobecné a výběrové majetkové daně. Všeobecné daně z majetku se používají v evropských daňových systémech v malé míře. Naopak s daní z nemovitých věcí se setkáváme ve všech státech Evropské unie. [6]

Jedním ze znaků, který jednotlivé druhy majetkových daní rozlišuje, je úplatná forma převodu či přechodu vlastnictví nemovitostí, forma bezúplatných převodů či přechodů nebo souvislost s úmrtím dosavadního vlastníka. Dle zmíněných znaků dělíme na:

- ❖ daň z nabytí nemovitých věcí v případě úplatné formy,
- ❖ daň darovací, která dle nové úpravy je transformována do daně z příjmů a to při bezúplatných převodech,
- ❖ daň dědickou, resp. dle nové úpravy je tato daň také transformována do daně z příjmů

Zdaněné úplatné převody se týkají pouze převodu nemovitého majetku, kdežto bezúplatné nabytí, které je předmětem daně, se týká jak věcí movitých, tak i nemovitých. Patří sem mimo jiné i pohledávky a další majetková práva. [4]

2.3 Charakteristika daně z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí je součástí českého daňového systému, soustavy, která kombinuje přímé a nepřímé daně obdobně, jako jsou uplatňovány v hospodářsky vyspělých zemích. Patří mezi tradiční historické daně tvořící doplňující prvek daňové soustavy.

Jedná se o daň převodní, resp. daň z převodu majetku, zdanění se týká úplatných transferů. Daňová politika uplatněním více druhů daní sleduje rozložení daňového principu, kterým je úměrné daňové zatížení osob podle jejich možností podílet se na financování celospolečenských výdajů.

Dle způsobu, jakým je daň vybírána a také dle daňového vlivu je daň z nabytí nemovitých věcí daní přímou. Vybírá se bezprostředně od poplatníka na základě jeho majetkového stavu, poplatník daně je nositelem daňového břemene. Z hlediska určení je daní celostátní, je tedy příjmem ústředního státního rozpočtu. Podle periodicity jde o daň příležitostnou, jednorázovou.

Daň z nabytí nemovitých věcí je z hlediska daňové sazby procentní lineární. Procento ze základu, v našem případě 4 %, se nemění. Relativní výše daně je stále stejná, absolutní výše daně v nominálním vyjádření závisí na výši daňového základu. Na základě subjektu je další charakteristikou to, že se jedná o daň personální. Subjektem daně, resp. poplatníkem, je zákonem určená osoba. Dle hlediska objektu daně je daní majetkovou, konkrétně daní z transferu majetku. Dále je daní objektivní.

Vybírá se podle objektu a přitom se nepřihlíží k osobním podmínkám poplatníka. V neposlední řadě patří mezi daně analytické, postihuje konkrétní jednotlivý příjem poplatníka. [4]

Výhodou této daně jsou základní vlastnosti předmětu daně. Nemovité věci nemůžeme jen tak stěhovat, na základě jejich velikosti jsou stále viditelné a prostřednictvím jejich evidence v katastru nemovitostí nelze obejít převod z jednoho vlastníka na druhého. Nemovitosti také vždy měly velmi významný podíl na majetku daňových subjektů a jsou také převážně stálou součástí majetku. [6]

2.4 Historický vývoj daně v ČR

Tato daň je tedy tradiční a měla různý vývoj v našich dějinách. První zmínka o daňové povinnosti z vlastnictví majetku na našem území pochází z 12. století. Počátkem 16. století došlo ke vzniku prvního uceleného daňového systému, ten stanovoval daně z příjmů, z hlavy a z majetku. V případě majetku se jednalo o všeobecnou daň z pozemku.

Daň upravující převod nemovitosti vznikla okolo roku 1534, šlo o nepřímou daň z prodeje v zemi. Výrazný vývoj daní z převodu byl za vlády habsburské panovnice Marie Terezie. V roce 1759 došlo k zavedení daně dědické, darovací dávky a daňového ekvivalentu. Jde o zvláštní daň placenou v některých zemích právníky osobami místo daně dědické či z převodu nemovitosti. Tato trojdaň měla obdobnou podobu, jako úprava do roku 2014.

Počátkem 20. století v souvislosti s daní z převodu nemovitosti byl velmi významný zákon z roku 1920, který upravoval válečné přírážky k poplatkům a také upravoval převody (úplatné i bezúplatné) mezi osobami blízkými (rodiče a jejich manželské i nemanželské děti a jejich potomci, manželi a snoubenci) a také mezi ostatními osobami. U osob blízkých se sazba daně pohybovala od 1,5 - 2 % dle ceny nemovitosti. Při vyšší ceně nemovitosti nad 20 000 Kč se jednalo 0,1 % za každých dalších 10 000 Kč. Převod nemovitosti u ostatní osob se pohyboval od 4 % do 5 %. Na základě dědictví nebo částečného, či úplného bezúplatného převodu u ostatních osob se poplatek za tento převod snižoval o poloviční výši uvedené sazby. Poplatek za převod také navyšovala zavedená válečná přírážka, a to ve výši 100 - 200 % podle jednotlivých skupin osob, ta sloužila ke krytí poválečných obnov. U menších zemědělských usedlostí a stavení se sazba pohybovala od 0,25 - 5 % podle vztahu převodce a nabyvatele a také dle hodnoty zemědělské půdy.

Po roce 1945 došlo k několika úpravám daně. Zákon z roku 1957 rozlišoval převod nemovitosti ze soukromého nebo osobního vlastnictví do vlastnictví jiných osob úplatou nebo nabytí nemovitého majetku příklepem v exekuci, vyvlastněním či vydržením. Platilo se jak za převod nemovitosti tak i stavby rekreační (chaty). Při převodu do socialistického vlastnictví byl poplatek placen vždy. Pro výpočet se používala kupní cena nemovitosti, při dražbě se jednalo o nejvyšší podání a při vyvlastnění určená náhrada v den převodu. Sazba se pohybovala od 1 – 5 % podle výše základu u osob blízkých a od 6 – 13 % u ostatních osob. Poplatníkem byl jak nabyvatel, tak převodce. U majetku, který byl převáděn do socialistického vlastnictví, byl nabyvatel (socialistická právnická osoba) osvobozen, platil pouze převodce. K poplatku za převod se musel zaplatit státnímu notáři poplatek za úkony jako je ověřování podpisů a pravosti listin. Tyto poplatky měly povahu daně a byly součástí daňové soustavy jako obdoba majetkových daní.

V další úpravě po roku 1945 a to zákonem z roku 1984 došlo ke změně ve výpočtu poplatků, místo stávající progresivní sazby byla zavedena sazba lineární, výše této sazby závisela podle jednotlivých skupin osob. Tyto skupiny byly stanoveny na základě stupně příbuzenského vztahu. Byly zavedeny celkem 3 skupiny. První skupina se skládala z manžela či manželky, dětí, vnoučat či rodičů. Ve druhé skupině se jednalo o sourozence, prarodiče a osoby žijící ve společné domácnosti. Do třetí skupiny patřily všechny ostatní osoby. Sazby pro jednotlivé skupiny podle pořadí byly 1 % a 5 % ze základu, minimálně však 100 Kčs a 200 Kčs. U třetí skupiny se ještě výše sazby dělila dle toho, zda se jednalo o převod, v tomto případě byla sazba stanovena na 5 % základu (min. 300 Kčs) nebo zda se jednalo o dar či dědictví, kdy byla sazba stanovena na 20 % základu (min. 300 Kčs). Poplatníkem byl určený převodce práva, nabyvatel však za poplatek ručil. [20]

Poslední úprava, která již pozbyla účinnosti je úprava z roku 1992, která platila, až do roku 2014. Pojednávala o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti. Základ daně se stanovoval na základě porovnání ceny zjištěné a na základě ceny sjednané. Která z těchto dvou částek byla vyšší, ta se stala základem daně. Z tohoto důvodu bylo povinné předkládat znalecké posudky, které zbytečně zvyšovaly náklady poplatníků. Sazba daně byla jednotná a to ve výši 4 % ze základu daně. Poplatník daně byl určen dle toho, zda šlo o převod nebo přechod vlastnického práva k nemovitostem. Pokud došlo k přechodu práva, poplatníkem byl nabyvatel. Jedná se o případy, kdy vlastník pozbyl vlastnické právo bez své vůle, z tohoto důvodu

nešlo požadovat tuto úhradu. Pokud se jednalo o smluvní převod, poplatníkem byl převodce. [4]

2.5 Poplatník daně

Poplatník daně je vymezený zákonem, je to právnická nebo fyzická osoba, která je povinna dle právního předpisu, platit do veřejného rozpočtu konkrétní daň.

Poplatníkem daně z převodu nemovitých věcí je převodce vlastnického práva k nemovité věci, pokud se jedná o nabytí koupí nebo směnou a nabyvatel s poplatníkem nedohodl ve smlouvě jinak. Dále je to také nabyvatel vlastnického práva ve všech ostatních případech. Ostatními případy se rozumí např. nabytí vlastnického práva při výkonu rozhodnutí, exekucí, vyvlastněním, vydržením, v insolvenčním řízení po rozhodnutí o úpadku nebo ve veřejné dražbě, při nabytí nemovité věci na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva, v souvislosti s postoupením pohledávky, při zrušení právnické osoby bez likvidace, při rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací. Poplatníkem také může být podílový fond, fond obhospodařovaný penzijní společností a svěřenský fond. [4]

2.6 Předmět daně

Předmětem daně je úplatné nabytí vlastnického práva k vymezeným nemovitým věcem, a to:

- ❖ k pozemku, stavbě, části inženýrské sítě nebo jednotce nacházející se na území České republiky,
- ❖ k právu stavby, pokud se pozemek zatížený právem stavby nachází na území České republiky,
- ❖ k podílu na uvedených nemovitých věcech;

Předmětem je i nabytí vlastnického práva k nemovité věci pokud bylo nabyto na základě zajišťovacího převodu práva nebo na základě úplatného postoupení pohledávky zajištěné zajišťovacím převodem práva.

Pokud rušíme a vypořádáváme spoluvlastnictví k více uvedeným nemovitým věcem, jejichž spoluvlastníci jsou totožní, je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí pouze úplatné nabytí vlastnického práva k podílu na těchto nemovitých věcech v rozsahu, v jakém svou hodnotou odpovídá kladnému rozdílu mezi souhrnem hodnot

všech podílů spoluvlastníka na nemovitých věcech; úplatou není podíl na těchto nemovitých věcech, ke kterému spoluvlastník pozbývá vlastnické právo. [4]

Předmětem této daně není nabytí vlastnických práv přeměnou obchodních korporací, náhradou za vyvlastnění a také v souvislosti s prováděnými pozemkovými úpravami. [6]

2.7 Osvobození od daně

Osvobození od daně znamená veřejnoprávní nárok na osvobození od daně v plné výši. U daně z nabytí nemovitých věcí se týká více oblastí, a to veřejnoprávní oblasti, nových staveb, jednotek a ostatní osvobození. [4]

Osvobození je poskytováno např.

- ❖ při nabytí členským státem EU
- ❖ při nabytí územním samosprávným celkem
- ❖ při některých prvních úplatných nabytích dosud neužívaných novostaveb, včetně bytových jednotek vzniklých změnou dokončené stavby.

Vztahuje se také na nabytí vlastnického práva k jednotce, která obsahuje družstevní byt nebo nebytový prostor ve formě garáže, sklepa apod., pokud je nabyvatelem fyzická osoba, která byla jejich nájemcem. Podobné osvobození se týká nabytí nemovitých věcí fyzickou osobou nájemcem od právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu. Pokud dojde k nabytí vlastnického práva uživatelem na základě finančního leasingu lze uplatnit osvobození. [6]

2.8 Základ daně

Jedna z definic jak lze charakterizovat základ daně zní:

„Základ daně je předmět daně vyjádřený v měrných jednotkách a upravený podle zákonných pravidel.“ [6, s. 20]

U daně z nabytí nemovitých věcí se jako základ daně stanovuje z nabývací hodnoty. Nabývací hodnotou se rozumí:

- ❖ cena sjednaná mezi převodcem a nabyvatelem,
- ❖ směrná hodnota,
- ❖ zjištěná cena,

❖ zvláštní cena,

Směrná hodnota je stanovena správcem daně podle údajů uvedených poplatníkem v daňovém přiznání. Vychází z cen obdobných typů nemovitých věcí v dané lokalitě a v dané době. Využívá se převážně pro převod rodinných domů, rekreačních objektů, garáží, pozemků, jejichž součástí jsou zmíněné stavby, u pozemků bez trvalého porostu a také bytových jednotek. Pro určení směrné hodnoty se dále ještě využívá informací jako je poloha nemovité věci, její stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry. V případě použití směrné hodnoty může poplatník ušetřit za znalecký posudek. Zjištěná cena se řídí zákonem, který upravuje oceňování majetku. Zvláštní cena se využívá v případě dražby, insolvenčního řízení apod. Pokud obchodní společnost vkládá nemovité věci do osobní společnosti, za zvláštní cenu je považována cena uvedená ve společenské smlouvě. U vkladu do kapitálové společnosti obchodní korporací se za zvláštní cenu považuje cena určená znalcem při ocenění nepeněžního vkladu.

Při stanovení základu daně se vychází z porovnání ceny sjednané s tzv. srovnávací daňovou hodnotou. Tato hodnota je rovna 75 % směrné hodnoty, kterou stanovuje správce daně nebo 75 % zjištěné ceny, která vychází ze znaleckého posudku. Při tomto porovnání se základem daně stává vyšší cena z nich. Důvodem je snaha o omezení daňových úniků. Celkovému základu daně je rovna nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj ve výši ceny za znalecký posudek, pokud tento posudek je povinnou přílohou daňového přiznání.

Ve zvláštních případech, které jsou vymezeny, je základem daně zjištěná cena nebo zvláštní cena. Zmíněná první cena se používá například při nabytí nemovité věci finančním leasingem, zajišťovacím právem nebo při nabytí vlastnického práva k obchodnímu závodu. [6]

2.9 Sazba daně

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí zůstává jako v předchozí úpravě této daně ve výši 4 % ze základu daně. Základ daně musí být upraven, a to zaokrouhlen na celé stokoruny nahoru. Lze ji charakterizovat jako procentní lineární sazbu. Procento z daňového základu se se změnou výše daňového základu nemění, relativní výše daně je ustavičně stejná, absolutní výše daně závisí na výši základu daně. [4]

2.10 Výpočet daně

Daň z nabytí nemovitých věcí lze vypočítat jako součin základu daně a sazby daně. Základem daně se rozumí nabývací hodnota, příp. minus uznatelný výdaj, hodnotu je nutno zaokrouhlit na celé stokoruny nahoru.

Existuje limit pro stanovení a placení této daně. Pokud vypočtená daňová povinnost za nabytí nemovité věci činí méně než 200 Kč, tato daň se nestanoví a neplatí. [4]

2.11 Zvláštní ustanovení pro tvrzení, stanovení a placení daně

Poplatník se může zvolit mezi směrnou hodnotou a zjištěnou cenou pro určení srovnávací daňové hodnoty. Pokud užije směrnou hodnotu, vzniká povinnost postupovat dle zvláštních ustanovení pro tvrzení, stanovení a placení daně.

Zvláštní ustanovení určuje povinnost zaplatit daň z nabytí nemovitých věcí formou zálohy. Tuto zálohu poplatník povinně sám vyčíslí a přitom daňovou povinnost stanoví správce daně. Poplatník má povinnost v daňovém přiznání popsat všechny údaje, potřebné k určení směrné hodnoty správcem daně.

Záloha je vyčíslena ve výši 4 % ze sjednané ceny a zaokrouhlena na celé koruny nahoru. Splatnost zálohy je v poslední den lhůty určené pro podání daňového přiznání.

Pokud nedojde k podání daňového přiznání ani v náhradní lhůtě může tuto zálohu správce daně vyměřit podle pomůcek. Je-li vyměřená záloha správcem daně vyšší než záloha, kterou vyčíslil poplatník, je tento rozdíl splatný v náhradní lhůtě do 30 dnů od doručení platebního výměru. V náhradní lhůtě dochází také ke splatnosti zálohy vyměřené z moci úřední. [4]

2.12 Správa daně

Předmět daně z nabytí nemovité věci je specifický, a proto jsou vymezeny další parametry daně:

❖ Místní příslušnost

Dle toho, kde se nachází nemovitá věc, u které nastává nabytí vlastnického práva, je správce daně místně příslušný. Jedná se tedy o správce daně, v jehož obvodu územní působnosti se nemovitost nachází. Srovnatelně je místně

příslušný správce daně finanční úřad, v jehož obvodu územní působnosti se nachází pozemek, který je zatížený právem stavby. Pokud je předmětem daně nemovitá věc, která spadá do územní působnosti více správců daně, je stanoveno, že místně příslušným správcem daně je ten, který je pro poplatníka místně příslušný z titulu jeho daně z příjmů.

❖ **Solidární daňová povinnost**

Převody, kde u poplatníků není možno určit velikost jejich podílů, je stanovena povinnost platit daň společně a nerozdílně, tedy solidárně.

❖ **Poskytování informací**

Správce daně je také povinen podávat informace o cenách nemovitých věcí a data potřebná pro stanovení směrné hodnoty zeměměřickým a katastrálním úřadům kvůli vedení cenových informací a také údaje pro daňové účely. Jedná se o data typu velikost, druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovitých věcí. [4]

2.13 Daňové přiznání

Podat daňové přiznání má poplatník daně z nabytí nemovitých věcí povinnost do konce třetího kalendářního měsíce po měsíci, v němž byl proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci, práva stavby atd. do katastru nemovitostí.

U nemovitých věcí, které nejsou evidované v katastru nemovitostí, je lhůta pro podání daňového přiznání do konce třetího kalendářního měsíce po měsíci, kdy došlo k nabytí nemovité věci. [6]

Poplatníci, kteří jsou od daňové povinnosti osvobozeni, nemají povinnost podávat daňové přiznání. Jedná se o případy poplatníků jiného členského státu EU a i dalších států při zachování vzájemnosti osvobození. [4]

Daňové přiznání se podává u správce daně, v jehož působnosti se nemovitá věc nachází. Povinně jsou přikládány písemnosti, které dokazují nabytí nemovité věci, jedná se o kupní smlouvy, rozhodnutí soudu, vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu v katastru nemovitostí atd. [6]

Dodatečné daňové přiznání lze podat, pokud poplatník zjistí, že část daně, která odpovídá stanovené záloze, má být vyšší než poslední známá daň. Dodatečné daňové přiznání je povinnost podat v případě, že poplatník uvedl nesprávné údaje o nemovité věci potřebné ke stanovení směrné hodnoty. [4]

2.14 Navrhované změny zákonného opatření

Navrhovaná účinnost těchto změn je od 1. dubna 2016, vzhledem však k průběhu legislativních prací, lze předpokládat, že tyto změny nabydou účinnosti až v druhé polovině roku 2016.

První změnu tvoří sjednocení osoby poplatníka daně v osobě nabyvatele nemovité věci. Nově by tedy měl být poplatníkem daně vždy nabyvatel (kupující). S tím je spojený zánik institutu ručitele daně. Tím dojde k jednoznačnosti výkladu a ke zjednodušení úpravy.

Další změna se týká koncepce zdanění inženýrských sítí. Při nabytí těchto sítí bude nově podléhat zdanění pouze nabytí budov nebo jejich částí, které jsou částí inženýrské sítě. Tato úprava odstraní problém obtížného definování nemovité věci v těchto případech.

Změna by se také měla dotknout způsobu určení základu daně a směny. Toto zákonné opatření navrhuje zjednodušit určení sjednané ceny u směny nemovitostí tak, že se nebude přihlížet k hodnotě pozbývané nemovité věci.

Mělo by také dojít k doplnění předmětu daně, a to o případy, kdy je prodlužována doba, na kterou bylo zřízeno právo stavby. Za nabytí nemovité věci bude tedy považováno nejen zřízení práva stavby, ale i případné prodloužení doby existence práva stavby. Tato délka existence bude brána v potaz při stanovení základu daně.

Poslední navrhovanou změnou se týká změna koncepce osvobození nových staveb a jednotek od daně z nabytí nemovitých věcí. Osvobození se bude vztahovat pouze na první úplatná nabytí nově dokončených nebo užívaných staveb a jednotek. V případě rozestavěných staveb a jednotek nebude možnost použít osvobození. Tímto opatřením dojde k odstranění mnoha nejasností v praxi, jestli jde o první nebo již další převod. [28]

3 Zdanění převodu nemovitých věcí ve vybraných zemích

V následující kapitole je popsána problematika daně z nabytí nemovitých věcí v jednotlivých evropských zemích. Jde o země patřící jak do Evropské unie, tak i země mimo EU. Některé evropské země mají ve své legislativě zahrnutou pouze určitou formu této daně, nejčastěji v podobě registračních poplatků při převodu. Rovněž jsou shrnuty země, které tuto daň ve své legislativě nemají, nebo ji v průběhu let zrušily. Abychom si mohli lépe představit jak tato konkrétní daň je zastoupena v naší společnosti, je i zmíněna problematika ve vybraných státech mimo Evropu.

3.1 Evropské země se zahrnutou daní v legislativě

Evropské země, jejichž legislativa vymezuje jakoukoli převodovou daň, resp. daň z nabytí nemovitých věcí, jsou popsány níže. Daň má v jednotlivých zemích různou podobu a je vybírána v různé výši. Veškerý přepočítání kurzů je proveden na základě kurzu České národní banky vydanému k 1. lednu 2016.

3.1.1 Albánie

Daň je vybírána při převodu albánského nemovitého majetku společností, buďto albánskou nebo zahraniční společností.

Zdanitelný převod zahrnuje jak prodej, tak i darování. V případě prodeje je základem daně realizovaný hrubý výnos. V případě darování je základem daně hodnota majetku, kterou stanoví registrační úřad nemovitého majetku. Žádné odpočty nejsou povoleny.

Prodávající a dárce jsou tedy osoby povinné k dani. Daň se stanoví jako fixní částka podle m² u staveb. Minimální daň v případě obytných budov je stanovena na 100 ALL za m² (19 720 CZK) a maximálně se jedná se o částku 1 000 ALL za m² (197 200 CZK). U komerčních budov v Tiraně je minimum stanoveno na 300 ALL za m² a maximum na 2 000 ALL za m² (394 400 CZK). V případě jiných měst je tato částka menší. Další nemovité věci, jako například zemědělská půda, zde je stanovena sazba ve výši 2 % ze základu daně. [2, 7]

3.1.2 **Belgie**

Převod nemovitostí nacházejících se na území Belgie podléhá dani z převodu. Základem daně je prodejní cena nebo tržní hodnota. Sazba daně se uplatňuje podle toho, kde se daná nemovitost nachází. Rozdíl je tedy mezi nemovitostmi, které se nacházejí v Bruselu nebo v regionu vlámském či valonském. V Bruselu a valonském regionu je sazba daně ve výši 12,5 %. V případě vlámského regionu je sazba daně stanovena ve výši 10 %.

Fyzická nebo právnická osoba může také uplatnit nárok na vrácení 60 % v případě vlámského a valonského regionu a také 36 % v případě majetku nacházejícího se v Bruselu. Tento nárok se uplatňuje u nemovitého majetku, který je prodán během 2 let po zakoupení. [2]

3.1.3 **Bulharsko**

Dani z převodu podléhá jak prodej, bezúplatný převod nemovitého majetku, ale také prodej nebo převod motorových vozidel. Výši sazby určuje obec dle meze stanovené zákonem. Může se pohybovat od 0,1 % do 3 %. Základem daně je buď cena pořízení, nebo daňová hodnota určená obecním úřadem podle toho, která z nich je vyšší. Daň ve výši 0,1 % je splatná při zápisu převodu nemovitosti. Společně s převodem jsou spojené povinné notářské poplatky a to až do výše 6 000 BGN (82 914 CZK). [2]

3.1.4 **Finsko**

Ve většině případů převodu nemovitého majetku na území Finska je plátcem daně nabyvatel. Sazba daně při převodu činí 4 % z kupní ceny majetku. Vyjma běžných převodů nemovitého majetku podléhá dani z převodu také převod nájemního práva k nemovitosti, který je zdaněn dle finské legislativy rovněž jako převod nemovitého majetku. Pokud je převáděn movitý majetek společně s nemovitostí, daň z převodu je uložena na celkovou kupní cenu. Výjimkou je situace, kdy dokument týkající se transakce rozlišuje kupní cenu movitého majetku a nemovitosti. [2]

Rozsah daně také působí na transakce, které souvisí s převody podílů krytých nemovitou věcí. Daň z převodu je splatná vždy pokud se jedná o nerezidenty, resp. finské společnosti. Jiná situace platí pro zahraniční společnosti, jejichž aktivita se

převážně skládá z držby nemovitého majetku ve Finsku. V takovém případě je sazba daně stanovena na 2 %. [14, 25]

3.1.5 Francie

Podle francouzské legislativy obecně platí, že převod pozemků a budov, které se nacházejí na území Francie, podléhá dani z převodu a to ve výši 5,8 % z kupní ceny a to včetně nákladů. Povinnost zaplatit daň má kupující. [2, 10]

3.1.6 Chorvatsko

Nabytí majetku za úplatu ať už fyzickou osobou nebo právnickou osobou je předmětem daně z převodu majetku ve výši 5 %. Zdanění zahrnuje jak zemědělské, stavební nebo ostatní pozemky, tak i obytné, komerční a další budovy. Základem daně je tržní hodnota majetku v okamžiku pořízení. Finanční úřad však může upravit základ daně, pokud určená hodnota neodpovídá běžným cenám. Celkovou daňovou povinnost odvádí nabyvatel.

Nabytí nově postavených budov je předmětem daně z přidané hodnoty „VAT“ ve výši 25 % a proto v těchto případech není daň z převodu majetku vybírána. Hodnota stavebního pozemku, který patří k nemovitosti, je však vždy předmětem daně z převodu majetku. Budova, která je rekonstruována nebo modernizována stavební firmou se považuje za novou budovu a tedy podléhá dani z přidané hodnoty. [2, 9, 24]

3.1.7 Itálie

Vybíraná daň se týká převodu nemovitostí nacházejících se na území Itálie. Sazby této daně se liší v závislosti na převáděné nemovitosti. Základní sazba daně je 9 %. Snížená sazba ve výši 2 % se vztahuje na první nabytí obydlí. Zvýšené sazby daně ve výši 12 % podléhá zemědělská půda nacházející se v Itálii, s výjimkou převodu půdy osob podnikajících v zemědělství. Ve všech případech minimální vybíraná daň je stanovena na 1 000 EUR (27 025 CZK).

Kromě daně z převodu jsou vybírány také hypoteční a katastrální poplatky z převodu nemovitého majetku stanovené paušální částkou a to ve výši 50 EUR (1 351,25 CZK) za každý z nich. Jedná-li se o nemovitý majetek je stanovena sazba pro hypoteční a katastrální poplatky v celkové výši 4 %. [2]

3.1.8 Lucembursko

Převod vlastnictví za úplaty na území hlavního města Lucemburk podléhá souhrnné proporcionální dani z převodu ve výši 10 %. Všechny ostatní převody mimo zmíněné hlavní město podléhají 7 % sazbě. Zvláštní sazbu použije nabyvatel, který oficiálně doloží v listině o koupi, že daná nemovitá věc je nabyta s úmyslem dalšího prodeje.

V určitých případech převod lucemburské nemovitosti není předmětem daně. Jedná se o případy restrukturalizace firmy jako je fúze či odštěpení nebo v případě zániku společnosti na základě insolvenčního řízení. [2]

3.1.9 Maďarsko

Nemovitý majetek a jeho převod za úplaty podléhá dani z převodu nemovitostí, jenž se nachází na území Maďarska. Daň je placena nabyvatelem nemovitého majetku. Základem daně je reálná tržní hodnota (obvykle prodejní cena), která není snižena o dluhy.

Mezi převody osvobozené od daně patří:

- ❖ Získání pozemku a také práv k němu, který je vhodný pro výstavbu obytného domu, tato výstavba musí být uskutečněna do 4 let od získání tohoto pozemku,
- ❖ první pořízení nového nemovitého majetku k obývání, který byl postavený developerem pro prodejní účely, za předpokladu, že reálná tržní hodnota nepřesahuje 15 milionů HUF (1 283 550 CZK),
- ❖ převod vlastnického práva k nemovitosti na základě reorganizace,
- ❖ převod nemovitostí v rámci holdingových společností,
- ❖ převod nemovitostí sportovních organizací.

Progresivní sazba daně je ve výši 4 % z hodnoty majetku až do výše 1 milion HUF (85 570 CZK) každého reálného aktiva. Jakýkoliv přebytek je zdaněn 2 % sazbou. Celková daňová povinnost je omezena na 200 milionů HUF (17 114 000 CZK). V případě převodu nemovitosti u jednotlivce mladšího 35 let lze uplatnit slevu ve výši 50 %, za předpokladu, že reálná tržní hodnota nemovitosti nepřesáhne 15 milionů HUF (1 283 550 CZK). [2]

3.1.10 Makedonie

Nemovitý majetek převáděný za úplatu v Makedonii podléhá dani z převodu. Sazby daně jsou stanoveny obecní radou. Zpravidla se pohybují od 2 % do 4 %. Základem daně je tržní hodnota převáděného nemovitého majetku v okamžiku transakce. Poplatníkem je prodávající nebo kupující, podle toho co je stanoveno ve smlouvě o transakci. [2]

3.1.11 Monako

Monako má pověst vysokých poplatků při prodeji či nákupu nemovitostí. To však bylo změněno. Sazba registračních povinností při převodu je stanovena na 4,5 %. Týká se převodů mezi fyzickými osobami, nebo společnostmi SCI. U všech případů je stanoveným základem daně tržní hodnota majetku. [8]

SCI je forma společnosti, která není obchodní společností, ale má zvláštní právní režim. Jednou z činností těchto společností může být např. koupě a pronajímání nezařízených nemovitostí. Tento druh společností se vyskytuje na území Francie a Monaka. [30]

Právnícké osoby nebo společnosti, které jsou registrovanými vlastníky nemovitostí v Monaku, musí mít pověřeného daňového zástupce. [2]

Převody nemovitostí ze strany netransparentní účetní jednotky dalšímu netransparentnímu subjektu podléhají registrační povinnosti o stanovené sazbě ve výši 7,5 %. Jako netransparentní účetní jednotky jsou myšleny nadace, trusty, investiční fondy atd. Tato sazba se používá také při přeměně netransparentního subjektu na subjekt transparentní (např. změnou státní příslušnosti firmy).

Pokud došlo ke změně skutečného vlastníka netransparentního subjektu na základě převodu po smrti v přímé linii, tj. mezi rodiči a dětmi, nebo pozůstalému manželovi neplatí se žádná daň z převodu. [18]

Bezúplatné převody prostřednictvím daru nebo dědictví jsou závislé na vztahu mezi subjekty. Na základě vztahu se použije příslušná sazba. V případě převodu mezi sourozenci se jedná o sazbu 8 %. Vzdálenější rodina kam patří tety, strýcové, synovci a neteré použijí sazbu ve výši 10 %. Ostatních příbuzných se týká sazba 13 %. Převody, které nejsou v rodině, užijí sazbu ve výši 16 %. [8]

3.1.12 Německo

Dani z převodu v Německu podléhá nabývání nemovitého majetku a jakýkoliv jiný právní úkon, pomocí kterého se účastník stává vlastníkem nemovitého majetku. Dále je to dlouhodobý pronájem spojený s právem k užívání budovy, nákup akcií obchodní společnosti pomocí nemovitého majetku atd. Za nemovitý majetek se považují pozemky a budovy, ale již ne stroje a zařízení umístěné v nich.

Osvobozeny od této daně v Německu jsou:

- ❖ převody vzniklé děděním nebo darováním, protože podléhají dani dědické nebo darovací,
- ❖ převody nemovitého majetku mezi manžely a přímými příbuznými,
- ❖ převody majetku, jehož hodnota je nižší než 2 500 EUR (67 562,5 CZK),
- ❖ převody nemovitého majetku v rámci společníků společnosti, v rozsahu účasti společníka.

Základem daně je prodejní cena nebo hodnota převodu nemovitého majetku. Výše sazby daně při převodu nemovitosti se odvíjí dle toho, kde se daná nemovitost nachází. Následující tabulka 3.1 zobrazuje přehled oblastí a jejich výši daně. [2]

Tabulka 3.1 Sazby v Německu

Výše sazby	Oblast
3,5 %	Většina oblastí Německé spolkové republiky
4,5 %	Hamburk
5 %	Braniborsko, Brémy, Bádensko-Württembersko Meklenbursko-Přední Pomořansko, Dolní Sasko, Durynsko, Porýní-Falc a Sasko-Anhaltsko
6 %	Berlín, Hesensko
6,5 %	Severní Porýní-Vestfálsko, Sársko, Šlesvicko-Holštýnsko

Zdroj: Vlastní zpracování dle European Tax Handbook, 2015

3.1.13 Nizozemsko

Na území Nizozemska je vybírána daň z převodu při pořízení právního a ekonomického vlastnictví nebo při pořízení práva k nemovité věci. Obecným základem daně je reálná tržní hodnota nabývaného majetku. Minimální základ je nicméně ve výši uhrazené ceny. Sazba pro nizozemské obytné budovy a byty činí 2 %, pro ostatní budovy je stanovena sazba ve výši 6 %.

V Nizozemsku jsou od daně osvobozeny různé převody, z nichž mezi nejdůležitější patří:

- ❖ Převody v rámci podniku, např. reorganizace,
- ❖ převody nemovitostí, práv k nemovitostem nebo ekonomické vlastnictví v rámci právní fúze,
- ❖ převody nově postavených budov v případě, že budova podléhá dani z přidané hodnoty „VAT“. Za podmínky, že budova je převedena do 6 měsíců po prvním použití nebo pronájmu,
- ❖ převody z důvodu smrti vlastníka,
- ❖ převody, které jsou předmětem darovací daně,
- ❖ převody obchodního majetku z prarodičů nebo rodičů dětem, nevlastním dětem, dětem v pěstounské péči a vnoučatům. [2]

Daň je placena kupujícím, za podmínky, kterou nařizuje zákon. Dle tohoto zákona musí dohlížet na proces převodu veřejný notář, který připočte stanovenou daň z převodu nemovitých věcí k prodejní ceně a vybírá ji od kupujícího. Po výběru je daň odvedena výběrčímu daně a prodejní cena převedena prodávajícímu. Notáři mají právo účtovat si za tuto transakci poplatky. Někteří z nich požadují procento z hodnoty nemovitosti, zatímco někteří vyžadují poplatky podle odpracovaných hodin. V průměru se poplatky pohybují od 1 000 EUR až do 3 500 EUR (27 025 CZK – 94 587,5 CZK) nebo okolo 1 % až 1,5 % z hodnoty nemovitosti. [2, 29]

3.1.14 Polsko

Transakce prodávajícího či převáděného nemovitého majetku nacházejícího se na území Polska podléhají sazbě daně ve výši 2 % z tržní hodnoty majetku. Co se týče ostatního zboží a majetku je sazba z převodu stanovena na 1 %. [2]

3.1.15 Portugalsko

Nemovitý majetek nacházející se v Portugalsku podléhá dani z nákupu nemovitostí „IMT“. Tato daň je vybírána ze strany státu a převáděna do rozpočtu příslušných obcí, kde se nemovitost nachází. Povinnost platí jak pro občany, tak i pro nerezidenty. Základem daně obecně je zdanitelná hodnota majetku či cena pořízení, dle toho, která z nich má vyšší hodnotu.

Určit daňovou povinnost a zvolit příslušnou sazbu lze dle toho, o jaký majetek se jedná. Sazby daně jsou stanoveny v různé výši podle polohy a účelu nemovitosti.

- ❖ nemovitosti nacházející se na venkově - 5 %,
- ❖ nemovitosti nacházející se ve městech k obytným účelům – 6 %
- ❖ ostatní nemovitosti nacházející se ve městech - 6,5 %,
- ❖ nemovitosti ve městě či na venkově, pokud je kupující rezidentem daňového ráje - 10 %. [2, 31]

3.1.16 Rakousko

Převod práva k nemovitosti v Rakousku podléhá dani z převodu nemovitostí. Ta zahrnuje jak pozemky, budovy, tak i právo k budově a budovy ležící na cizích pozemcích. Nejsou zahrnuty stroje a zařízení, které jsou součástí průmyslového celku, ani průmyslové nebo obchodní franšízy.

Zdanitelná plnění zahrnují prodej nemovitosti. Dále podléhají daní také převody „mortis causa transfer“, resp. převod po smrti, a také „transfer inter vivos“ převod za života.

Všeobecným základem daně je reálná tržní hodnota. Sazba daně činí 3,5 %. V případě převodu zemědělské půdy a lesů a to mezi manželi nebo rodiči a dětmi činí sazba daně 2 %.

Při výpočtu nákladů spojených s nabytím nemovitého majetku musíme brát v úvahu dodatečné registrační poplatky a jiné poplatky. Ten činí 1,1 % při registraci nového majitele do katastru nemovitostí v Rakousku. Vyměřovacím základem poplatku je hodnota majetku. U některých specifikovaných převodů, jako je reorganizace nebo převod mezi blízkými rodinnými příslušníky, je registrační poplatek

stanoven na 300 % z nájemní hodnoty s maximem ve výši 30 % z tržní hodnoty nemovitosti. V případě hypotéky je poplatek stanoven na 1,2 %. [2, 13]

3.1.17 Řecko

Prodej rakouských pozemků a budov podléhá dani z převodu nemovitostí za předpokladu, že se nejedná o první převod. První převod, resp. nákup nové budovy je zdaněn na základě daně z příjmů. Totéž platí i pro součásti trvale spojené s pozemky nebo budovami. Daň je hrazena nabyvatelem. Sazba daně je jednotná a činí 3 % z tržní hodnoty. Existuje i obecní příplatek ve výši 3 % z této daně, který je nutno také uhradit. [2, 11]

Kromě daně jsou ještě vybírány registrační poplatky katastrem nemovitostí ve výši 0,475 % z hodnoty majetku. Každý převod nemovitosti musí být proveden za přítomnosti notáře. Notář vypracuje kupní smlouvu a dohlíží na dokončení transakce. Jeho přítomnost proto navyšuje náklady na převod o notářské poplatky. Ty se pohybují ve výši od 0,65 % do 1 % z hodnoty majetku.

Na základě řecké legislativy mohou i občané EU volně nakupovat nemovitosti v Řecku, naproti tomu pokud se jedná o občana země mimo oblast EU je tu několik omezení. Můžeme zmínit např. nabývání majetku poblíž vojenských základen nebo u hranic s jednotlivými státy, hlavně poblíž tureckých hranic. Důvod tohoto omezení je především bezpečnostní. Na některých ostrovech se také vyžaduje zvláštní povolení od místní rady. Ve většině případů toto povolení není udělováno obyvatelům zemí mimo EU. Peněžní prostředky cizinců na nákup nemovitostí musí být zdokumentovány a také řecká banka musí udělit povolení k transakci. [26]

3.1.18 Slovinsko

Podle slovinské legislativy podléhají dani z převodu transakce nemovitého majetku a také transakce věcného práva. Dani podléhá i finanční nájem nemovitosti, který je rovněž považován za převod nemovitého majetku. Některé transakce s nemovitostmi podléhají dani z přidané hodnoty, a tedy daň z převodu není vyměřená.

Obecně se základ daně stanoví ve výši pořizovací ceny nebo reálné hodnoty majetku, dle toho, která z nich je vyšší. Sazba daně je lineární ve výši 2 %. Daňová povinnost je splatná ve lhůtě 30 dnů po obdržení daňového výměru. Poplatníkem je osoba, která prodává či pronajímá majetek. [2]

3.1.19 Srbsko

Daň z převodu za úplatu je vybírána na území Srbska u nemovitého majetku a vlastnických práv, které nepodléhá dani z přidané hodnoty (VAT). Předmětem daně jsou práva k duševnímu vlastnictví, vlastnictví vozidel, plavidel a letadel (pokud nejsou ve vlastnictví státu), právo k městskému nebo soukromému stavebnímu pozemku a rovněž i právo vztahující se k vyvlastněné nemovitosti. [34]

V Srbsku je městský pozemek vlastněn výhradně státem. Pozemky však mohou být pronajaty na dobu nejméně 5 let a maximálně 30 let. Investoři mohou získat práva k užívání majetku mimo vlastnictví půdy.

Před provedením transakce podepíše kupující a prodávající předběžnou kupní smlouvu, která musí být notářsky ověřená. Kupující při podpisu zaplatí 10 % zálohu, která je nevratná v případě, že si kupující transakci rozmyslel. Plátcem daně je prodejce. [35]

Základem daně dle srbské úpravy je sjednaná cena mezi kupujícím a prodávajícím. Nicméně orgány pro správu daně mají právo upravit základ daně, pokud uznají, že cena sjednaná ve smlouvě je nižší než tržní hodnota. Sazba daně je konstantní a to ve výši 2,5 % ze základu daně. [34]

3.1.20 Španělsko

Povinnost zaplatit daň z převodu nemovitých věcí vzniká transakcemi „inter vivos“, resp. za života. Předmětem daně je prodej nemovitostí a pronájem nemovitostí, který je osvobozený od daně z přidané hodnoty. Zdaněny jsou převody, osvobozené od DPH z důvodu, kdy převážná většina prodávajících jsou osoby individuální, resp. nepodnikající. DPH se vztahuje na společnosti, resp. osoby podnikající. [33, 36]

V případě společností je daňová povinnost stanovena také při zakládání podniků, zvyšování či snižování kapitálu, spojení společností fúzí atd. Poplatníkem je společnost, kromě případů, kdy dochází ke zvyšování či snižování kapitálu, v takovém případě platí tuto daň akcionáři.

Sazba daně se pohybuje v rozmezí od 6 % do 10 % podle toho, o jakou autonomní oblast se jedná. Každá z oblastí má právo stanovit si svou vlastní sazbu, ale měla by se pohybovat ve zmíněném rozmezí. Oblasti mají také právo stanovit si

pro jednotlivé typy převodů rozdílné sazby a srážky. Pro oblast Madridu je sazba stanovena ve výši 6 %. [33, 36]

Daňová povinnost se platí u příslušného daňového úřadu autonomní oblasti. Pokud ve městě není daný úřad, platba se provádí v kanceláři během přepisu nemovité věci. V Madridu a Andalusii může být platba provedena on-line. [37]

3.2 Evropské země s určitou formou poplatků

Popisované země nemají přímo zahrnutou daň z převodu ve své legislativě. Převod nemovitých věcí se označuje tzv. „stamp duty“, což v doslovném překladu znamená kolkovné. Jedná se tedy o určitou formu poplatků na základě dokumentů souvisejících s převodem. Veškerý přepoččet zmíněných kurzů je proveden na základě kurzu České národní banky vydanému k 1. lednu 2016.

3.2.1 Dánsko

V této zemi a její legislativě neexistuje přímo daň z převodu, ale pouze poplatek za zápis transakce. Daný poplatek je stanoven ve výši 0,6 % z hodnoty převodu + 1660 DKK (6 010,86 CZK). Tyto poplatky se vztahují také na hypoteční smlouvy týkající se převodu nemovitého majetku, letadel a plavidel. [2]

3.2.2 Estonsko

Transakce spojené s převodem nemovitosti podléhají podle estonské legislativy určité formě státního poplatku, kdy jeho výše je stanovena dle hodnoty převodu. Pokud se jedná o hodnotu vyšší než 639 120 EUR (17 272 218 CZK) je poplatek stanoven na 0,16 % hodnoty nemovitosti, ale zároveň nesmí překročit hodnotu 2 560 EUR (69 184 CZK). [2]

3.2.3 Irsko

Převodové poplatky u nebytových prostor jsou stanoveny ve výši 2 % z hodnoty převodu. Pokud se jedná o obytné budovy, platí dvě sazby. V případě, že hodnota majetku nepřekračuje 1 milión EUR (27 025 000 CZK) poplatek je splatný ve výši 1 % z hodnoty. Při hodnotě majetku, která překračuje 1 milión EUR, je určena sazba ve výši 2 % z hodnoty nemovitosti. Poplatníkem je prodejce. [2, 15]

3.2.4 Kypr

Převody nemovitého majetku jsou předmětem poplatků, které se počítají z tržní hodnoty nemovitosti podle odhadu kyperského katastru nemovitostí. Současné hodnoty se pohybují v rozmezí od 3 % do 8 %, dle závislosti na tržní hodnotě nemovitosti, které zobrazuje následující tabulka 3.2.

Tabulka 3.2 Vybírané poplatky na Kypru

Hodnota majetku (EUR)	Sazba	Poplatek (EUR)	Poplatek (CZK)
Prvních 85 000	3 %	2 550	68 913,75
85 001 – 170 000	5 %	4 250	114 856,25
Nad 170 000	8 %		

Zdroj: Vlastní zpracování dle PWC.com

V souladu s výše uvedenými podmínkami se poplatky za převod neplatí, pokud je tato transakce předmětem daně z příjmů. Jedná-li se o převod, který se uskuteční v období od 2. listopadu 2011 až do 31. prosince 2016, platí zvláštní pravidla. Zmíněné poplatky mohou být sníženy o 50 % u jakéhokoliv nemovitého majetku v případě, že k transakci dojde v uvedeném rozmezí bez ohledu na datum podpisu smlouvy nebo datum podání žádosti o přepis v katastru nemovitostí. [23]

Pokud se jedná o bezúplatný převod nemovitosti z rodinného podniku jeho akcionářům nebo bezúplatné darování mezi manžely, rodiči a dětmi, ostatními příbuznými až do třetího stupně příbuznosti, jsou stanovena jiná pravidla. Poplatky za převod jsou vypočítávány na základě hodnoty transakce. Jedná-li se o převod dětem platná sazba je ve výši 4 %. V případě převodu mezi manžely nebo mezi ostatními příbuznými jedná se o sazbu ve výši 8 %. Darování nebo převod nemovitosti v rámci výše zmíněných vztahů, kdy daná nemovitost se nachází v oblasti obsazené tureckými vojsky na Kypru je sazba ve výši 0 % do politického urovnání problému. [2, 17]

Převod nemovitého majetku podniku za účelem reorganizace je osvobozený od těchto poplatků. Zaplacené poplatky z převodu majetku do rodinného podniku mohou být vráceny do 5 let, za předpokladu, že společnost stále vlastní daný majetek a také nedošlo ke změně v akcionářích podniku. [2]

3.2.5 Malta

Na základě dokladů evidujících převod nemovitých věcí, obchodovatelných cenných papírů a také spoluvlastnictví na území Malty je stanoven poplatek z těchto transakcí ve výši 5 %. Stanoví se podle skutečné hodnoty nebo hodnoty protiplnění dle toho, která z nich je vyšší.

Snížená sazba se vztahuje na převod obytných domů nebo majetku, který bude sloužit jako trvalé bydliště kupujícího. V takovém případě podléhá prvních 150 000 EUR sazbě 3,5 % (4 053 750 CZK).

Pokud se jedná o převod „causa mortis“, který byl používán jako trvalé bydliště zemřelého, není vybírán žádný poplatek na prvních 35 000 EUR hodnoty nemovitosti (945 875 CZK). Pokud se nabyvatel zaručí, že danou nemovitost bude užívat jako bydliště, sazba 3,5 % se vztahuje na dalších 35 000 EUR (945 875 CZK).

Sazba ve výši 5 % se používá také na převod obchodovatelných cenných papírů ve společnostech nebo při převodech ve společenství, kde 75 % nebo více majetku se skládá z nemovitého majetku. [2, 12]

3.2.6 Moldávie

Převodní poplatky jsou vybírány na základě notářských úkonů autorizovanými notáři nebo jinými osobami oprávněnými zákonem. V Moldávii mohou být vybírány pevnou částkou nebo mohou být vypočítány pomocí procenta z hodnoty převáděné věci. Převod obytných budov, bytů, garáží a ostatních typů budov a pozemků podléhá sazbě od 0,1 % do 0,5 % z hodnoty transakce mezi prodávajícím a kupujícím. Stanovená sazba u převodu movitých věcí je od 0,1% do 1 % z celkové hodnoty dané věci. Poplatek je také zaveden při ověřování zástavy a to ve výši 0,1 % z tržní hodnoty předmětu zástavy. [2, 27]

3.2.7 Norsko

Dle norské legislativy není vybírána žádná zvláštní daň z převodu nemovitého majetku. Převody nemovitostí a také práva k nim podléhají převodním poplatkům. Sazba těchto poplatků je ve výši 2,5 % z kupní ceny nemovitosti. Může také dojít k osvobození a to v případě, že se jedná o převody nemovitého majetku v rámci slučování společností. [2]

3.3 Evropské země neuplatňující tuto daň

Mezi země, v jejichž daňové soustavě není zavedena daň z nabytí nemovitých věcí či jinak označená převodní daň patří: Arménie, Bělorusko, Lichtenštejnsko, Litva, Lotyšsko, Moldávie, Norsko, Rumunsko, Slovensko, Švédsko, Velká Británie. V některých státech se ještě v minulých letech analyzovaná daň vybírala, v současnosti je však zrušená. Mezi takové země patří např. Rumunsko, Slovensko, Ukrajina, kde od roku 2016 je tato daň zrušená.

3.4 Vybrané země mimo Evropu

Daňové soustavy nejen evropských zemí upravují daně z převodu. Tyto konkrétní daně lze najít i v zemích nacházejících se mimo Evropu. Hojnost výskytu však v Evropě je vyšší než ve světě. Především v oblastech daňových rájů není tato daň specifikována vůbec. V kapitole jsou však popsány vybrané země, kde se daň vybírá. Přepočet kurzů je dle kurzu České národní banky stanovenému k 1. lednu 2016.

3.4.1 Jihoafrická republika

Transakce nemovitého majetku nepodléhají dani z přidané hodnoty „VAT“, ale jsou předmětem převodové daně. Správce této daně je úřad SARS¹.

Předmětem daně jsou akcie a podíly v realitních společnostech, rezidenční nemovitosti, pozemky a příslušenství k nim. Mezi rezidenční nemovitosti lze zařadit obytné domy, prázdninový dům, byt nebo podobná sídla. Do kategorie pozemků a příslušenství patří věcná práva k pozemkům, práva na minerály (včetně práva těžit nerosty) či práva na důl s minerály zahrnující i pronájem takového práva.

Základem daně je hodnota majetku a to buď stanovená komisařem, nebo cena sjednaná. Daňovou povinnost lze stanovit jako základ daně a příslušnou sazbu.

Sazby daně jsou progresivní a jsou určeny podle výše hodnoty převodu, které zobrazuje následující tabulka 3.3. Dne 1. března 2016 vstoupily v platnost nové sazby, kdy došlo k výraznému rozšíření a navýšení těchto sazeb. [16, 19]

¹ SARS – South African Revenue Service

Tabulka 3.3 Sazby v Jihoafrické republice

Sazba a přírážka v ZAR	Hodnota majetku v ZAR	Hodnota majetku v CZK a přírážka v CZK
0 %	Prvních 750 000	První 1 195 500
3 %	750 001 – 1 250 000	1 195 002 – 1 992 500
5 % + 15 000	1 250 001 – 1 750 000	do 2 789 500 + 23 910
8 % + 45 000	1 750 001 – 2 250 000	do 3 586 500 + 71 730
11 % + 85 000	2 250 001 – 10 000 000	do 15 940 000 + 135 490
13 % + 937 500	10 000 001 a více	15 940 002 a více + 1 493 578

Zdroj: Vlastní zpracování dle SARS.gov.za

Zmíněné sazby platí pro všechny subjekty, ať už jde o právnické či fyzické osoby. Plátcem daně při převodu je prodávající. Povinnost je splatná ve lhůtě 6 měsíců ode dne nabytí. Pokud nedojde k zaplacení v této lhůtě, je vyměřen úrok ve výši 10 % p.a. za každý ukončený měsíc. Od roku 2011 musí být veškeré daně z převodu zaplacený elektronicky prostřednictvím elektronické podatelny. [19]

3.4.2 Kanada

Všechny provincie a teritoria v Kanadě mají ve své legislativě upravenou daň z převodů pozemků nebo registrační poplatky při této transakci. Povinnost se stanoví ve většině případů procentem z prodejní ceny nebo z odhadní hodnoty nemovitosti ke dni registrace. Převážně je hrazena kupci nemovitosti. Sazby se v průměru pohybují v rozmezí od 0,02 % do 2 % dle toho, o jakou provincii se jedná. Sazby mohou být však vyšší nebo nižší. Zpravidla vyšší sazby platí nerezidenti. V samosprávných celcích Montreal a Toronto jsou navíc požadované dodatečné daně z převodu. [22]

Jelikož každá z provincií má vlastní úpravu, detailnější popis je proveden pomocí vybrané provincie Kanady.

❖ Provincie Britská Kolumbie

Mezi zdanitelná plnění patří vlastnictví majetku, odúmrť, propadnutí, převody z důvodů podnikové reorganizace, pronájem. Výše daně se stanoví pomocí základu daně a příslušné sazby. Výpočet je víceúrovňový a jeho problematika je vysvětlena dále. Základem daně je reálná tržní hodnota pozemků či budov k datu registrace, pokud nepodléhá osvobození. Za reálnou tržní hodnotu je považována cena, která by

byla zaplacená kupujícím na volném trhu. Sazby jsou stanovené podle hodnoty majetku, viz tabulka 3.4.

Tabulka 3.4 Sazby v provincii Britská Kolumbie

Výše sazby	Hodnota majetku V CAD	Hodnota majetku v CZK
1 %	Prvních 200 000	3 576 800
2 %	Do 2 000 000	35 768 000
3 %	Více než 2 000 000	Více než 35 768 000

Zdroj: vlastní zpracování dle Government of British Columbia.ca

Pokud hodnota převodu bude činit např. 450 000 CAD (8 551 800 CZK) daň bude splatná ve výši 7 000 CAD (133 028 CZK). Prvních 200 000 CAD (3 576 800 CZK) je podrobena sazbě ve výši 1 %. Daň za tuto hodnotu činí 2 000 CAD (38 008 CZK). Zbylých 250 000 CAD (4 751 000 CZK) je zdaněno na základě 2 % sazby, dle výpočtu činí daňová povinnost za zbylou část hodnoty převodu 5 000 CAD (95 020 CZK).

Nárok na snížení celkové daňové povinnosti může nastat, pokud nabyvatel kupuje svůj první dům, nebo si nabyvatel postavil nový dům. Ke snížení může dojít v částečné výši nebo v úplné. [32]

3.4.3 Turecko

Většina území Turecka se rozkládá v Asii, proto byla tato země zařazena mezi země ležící mimo Evropu, i když malá část země se přece jen v Evropě nachází.

V případě Turecka není přímo zavedena daň při převodu, ale pouze forma registračního poplatku. Velikost poplatku je stanovena na 15 % hodnoty majetku. Pokud jde o převod do akciové společnosti ve formě vkladu, poplatek se počítá ve výši 15 % z hodnoty stanovené obchodním soudem. [2]

4 Komparace zdanění převodu nemovitých věcí v České republice a ve vybraných zemích

Kapitola popisuje způsob výpočtu daně z nabytí nemovitých věcí dle modelového příkladu prodeje vybrané nemovitosti. Výpočet daně je proveden pomocí dvou metod. Na základě směrné hodnoty a také ceny sjednané. Jejich porovnáním určíme optimální možnost pro modelovou situaci. Pro lepší představu, jak velké je daňové zatížení na území České republiky, je modelový příklad zdaněn dle legislativ vybraných zemí.

4.1 Popis nemovitosti

- ❖ Konstrukce: zděný
- ❖ Poloha objektu: samostatně stojící
- ❖ Počet podlaží: 1
- ❖ Počet bytů: 1
- ❖ Plocha zastavěná: 210 m²
- ❖ Plocha parcely: 1 782 m²

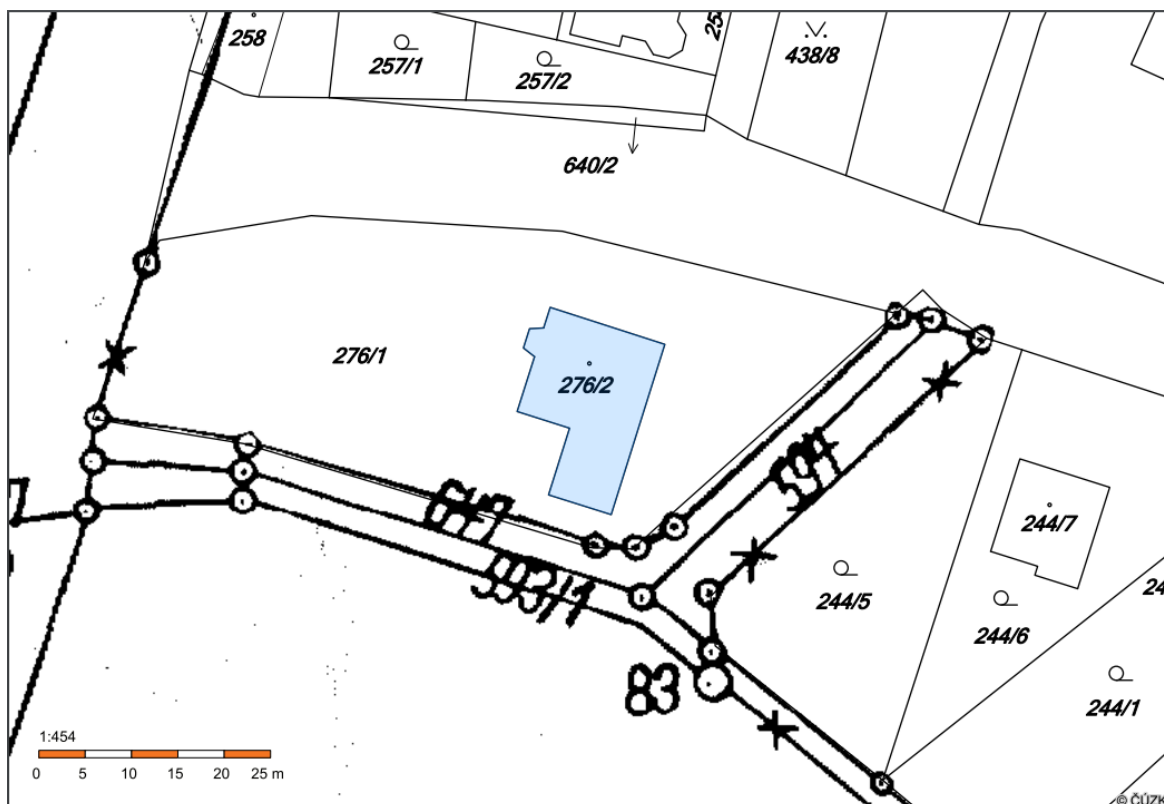
Obrázek 4.1 Nemovitost k prodeji



Zdroj: Vlastní zpracování

Prostorný samostatné stojící rodinný dům se nachází v obci Dobrochov nedaleko Prostějova v Olomouckém kraji. Dům byl zhotoven v roce 2001. Dispoziční řešení je 5+1. Obytná plocha činí 210 m². Dům má plastová okna, zateplení a je vytápěn plynovým kotlem. K domu patří vlastní zahrada o výměře 1 782 m² a také garáž pro 1 auto. Plocha parcely a domu je znázorněna na následujícím obrázku 4.2.

Obrázek 4.2 Plánek pozemku a nemovitostí



Zdroj: Katastr nemovitostí

4.2 Cena sjednaná

Nabývací hodnotu pro potřeby určení daňové povinnosti při prodeji nemovitosti lze stanovit více způsoby. Například srovnáním sjednané ceny a srovnávací daňové hodnoty. Sjednaná cena při prodeji této vybrané nemovitosti byla stanovena na 2 000 000 Kč.

4.3 Zjištěná cena

Další ze způsobů určení nabývací hodnoty je pomocí zjištěné ceny. Tuto cenu lze určit na základě znaleckého ocenění vybrané nemovitosti.

Znalecký posudek k této nemovitosti se nachází v příloze č. 1. Dle posudku pro danou nemovitost činí odhadní cena nemovitosti 2 300 000 Kč. Odhadní cena

pozemku je ve výši 597 600 Kč. Odměna znalci za vyhotovení tohoto posudku nebyla vyplacena. Znalecký posudek byl zpracován pro potřeby úvěru u bankovní instituce v roce 2012.

4.4 Směrná hodnota

Dalším ze způsobu určení nabývací hodnoty je pomocí směrné hodnoty. Tuto hodnotu si poplatník daně nevypočítává sám, pouze poskytne údaje v daňovém přiznání potřebné pro správce daně, který na základě těchto informací směrnou hodnotu stanoví. V této práci je však postup směrné hodnoty nastíněn. Výpočet hodnoty obsahuje několik kroků, které jsou nejdříve teoreticky vymezeny a následně aplikovány na vybranou nemovitost.

Jelikož se jedná o pozemek s budovou je potřeba stanovit nejdříve dílčí směrné hodnoty, a to zvláště pro stavbu rodinného domu a zvláště pro pozemek okolo nemovitosti. [4]

4.4.1 Dílčí směrná hodnota stavby:

Všechny stavby, kde určujeme směrnou hodnotu, jsou upraveny vyhláškou č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Dle vyhlášky se stavby dělí na:

- a) stavby rodinných domů,
- b) stavby pro rodinnou rekreaci, kterými jsou:
 - ❖ rekreační chalupy a rekreační domky,
 - ❖ rekreační a zahrádkářské chaty,
- c) stavby garáží,
- d) doplňkové stavby, které nejsou uvedené v písmenech a) až c) a také stavby, které by jimi byly, pokud by nebyly součástí pozemku. [4]

Postup výpočtu směrné hodnot stavby:

Postup výpočtu směrné hodnoty stavby zahrnuje několik kroků. Tyto kroky jsou nejdříve teoreticky popsány. V následující kapitole se dle tohoto popisu postupuje při výpočtu vybrané nemovitosti.

- a) **Směrnou hodnotu stavby** stanovíme podle vzorce (4.1)

$$SHS = DSHS + pp \quad (4.1)$$

kde

SHS – směrná hodnota stavby v Kč,

DSHS – dílčí směrná hodnota stavby v Kč,

pp – polohová přírážka pro stavby, které jsou samostatnou nemovitostí, v Kč. [4]

- b) **Polohová přírážka** pro stavby, které jsou samostatnou nemovitou věcí, se určí dle vzorce (4.2)

$$pp = JSHP \cdot 0,4 \times zp_1 \quad (4.2)$$

kde

pp – polohová přírážka pro stavby, které jsou samostatnou nemovitou věcí, v Kč,

JSHP – jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku, na kterém je stavba zřízena, v Kč za m²,

zp₁ – zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží stavby v m². [4]

- c) **Dílčí směrná hodnota stavby** lze stanovit použitím vzorce (4.3)

$$DSHS = \sum_{i=1}^n zp_i \cdot UZC \quad (4.3)$$

kde

DSHS – dílčí směrná hodnota stavby v Kč,

zp_i – zastavěná plocha i-tého podlaží stavby v m²,

i – pořadové číslo podlaží s tím, že nadzemní i podzemní podlaží se číslovají jednou řadou,

n – celkový počet nadzemních i podzemních podlaží stavby,

UZC – upravená základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m². [4]

- d) **Upravenou základní cenu** určíme podle vzorce (4.4)

$$UZC = ZC \cdot I \cdot s \quad (4.4)$$

kde

UZC – upravená základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m²,

ZC – základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m²,

I – index cenového porovnání,

s – koeficient stáří stavby. [4]

Základní cenu zastavěné plochy určíme dle typu stavby:

- ❖ rodinné domy, rekreační chalupy nebo rekreační domky dle tabulky č. 1 přílohy č. 6, [40]
- ❖ rekreační nebo zahrádkářské chaty dle tabulky č. 1 přílohy č. 7, [40]
- ❖ garáže nebo doplňkové stavby podle tabulky č. 1 přílohy č. 8. [40]

e) **Index cenového porovnání** se rozlišuje podle staveb:

- ❖ Jedná-li se o rodinné domy, rekreační chalupy nebo rekreační domky použijeme vzorec (4.5)

$$I = V_1 \cdot V_2 \cdot V_3 \cdot V_4 \cdot V_5 \cdot V_6 \cdot V_7 \cdot V_8 \cdot V_9 \cdot V_{10} \cdot V_{11} \cdot V_{12} \quad (4.5)$$

kde

I – index cenového porovnání,

V_i – hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 6. [40]

- ❖ Pro rekreační nebo zahrádkářské chaty lze využít vzorce (4.6)

$$I = V_1 \cdot V_2 \cdot V_3 \cdot V_4 \cdot V_5 \cdot V_6 \cdot V_7 \cdot V_8 \cdot V_9 \cdot V_{10} \cdot V_{11} \quad (4.6)$$

kde

I – index cenového porovnání,

V_i – hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 7. [40]

- ❖ V případě garáže nebo doplňkové stavby použijeme vzorec (4.7)

$$I = V_1 \cdot V_2 \cdot V_3 \cdot V_4 \cdot V_5 \cdot V_6 \cdot V_7 \cdot V_8 \cdot V_9 \cdot V_{10} \quad (4.7)$$

kde

I – index cenového porovnání,

V_i – hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 8. [40]

- f) **Hodnota i -tého znaku** se stanoví zařazením stavby dle jejích charakteristik do kvalitativního pásma podle tabulky přílohy k této vyhlášce příslušného druhu stavby. Pokud stavba nesplňuje v hodnoceném znaku všechna kritéria jednotlivých kvalitativních pásem, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma znaku. [4]

- g) **Hodnota koeficientu stáří stavby** se určí podle vzorce (4.8)

$$s = 1 - 0,005 \cdot y \quad (4.8)$$

kde

s – koeficient stáří budovy,

y – stáří stavby v letech, hodnota koeficientu s činí nejméně 0,6. [4]

4.4.2 Výpočet směrné hodnoty stavby:

Pomocí výše popsaného postupu lze stanovit směrnou hodnotu modelového příkladu v následujících krocích. Vypočítané hodnoty, které vstupují do dalšího vzorečku, jsou užity bez zaokrouhlení. Zákon nespecifikuje zaokrouhlení jednotlivých kroků výpočtu směrné hodnoty, proto je zachována jejich původní hodnota.

a) Koeficient stáří stavby:

$$2016 - 2001 = 15 \text{ let}$$

$$s = 1 - 0,005 \cdot 15$$

$$s = 0,925$$

Vypočtený koeficient stáří tohoto rodinného domu je tedy 0,925.

b) Index cenového porovnání pro stavbu:

Jednotlivé koeficienty použité ve vzorečku pro výpočet indexu cenového porovnání jsou definovány níže. Každý koeficient je určité specifikum, které vyjadřuje jistou vlastnost rodinného domu.

V₁: Jedná se o samostatný rodinný dům.

V₂: Stavba má 1 NP se šikmou střechou a krovem umožňujícím účelové využití.

V₃: Půdní prostor stavby není upravený k účelovému využití.

V₄: Dům není podsklepený.

V₅: Tloušťka obvodových stěn je v rozmezí 20 cm a 45 cm včetně.

V₆: Použitý materiál pro výstavbu Ytong patří mezi tvárnice.

V₇: Vytápění je ústřední, plynové.

V₈: V domě je elektroinstalace, rozvod vody, kanalizace a plyn.

V₉: Příslušenství v koupelně je nadstandardní.

V₁₀: Kuchyňská linka má zabudované spotřebiče.

V₁₁: Stavba je ve výborném stavu.

V₁₂: Zóna kde se pozemek nachází, má zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

$$I = 1,0 \cdot 1,3 \cdot 1,0 \cdot 1,0 \cdot 1,0 \cdot 1,0 \cdot 1,02 \cdot 1,02 \cdot 1,04 \cdot 1,05 \cdot 1,25 \cdot 1,0$$

$$I = 1,8461898$$

Na základě vzorce jsme stanovili index cenového porovnání pro tuto stavbu na 1,8461898.

c) **Upravená základní cena:**

Základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m² pro rodinný dům umístěný v Olomouckém kraji v obci s obyvateli do 2 000 je stanovena na 6 311 Kč za m². [40]

$$UZC = 6\,311 \cdot 1,8461898 \cdot 0,925$$

$$UZC = 10\,777,45604 \text{ Kč za } m^2$$

Upravená základní cena pro tuto stavbu činí 10 778 Kč za m².

d) **Dílčí směrná hodnota:**

Stavba je typu bungalov, proto má pouze jedno nadzemní podlaží.

$$DSHS = 210 \cdot 10\,777,45604$$

$$DSHS = 2\,263\,265,768 \text{ Kč}$$

Dílčí směrná hodnota rodinného domu o výměře 210 m² činí 2 263 266 Kč.

e) **Polohová přírážka stavby:**

$$pp = 290,3950204 \cdot 0,4 \cdot 210$$

$$pp = 24\,393,18171 \text{ Kč}$$

Polohová přírážka staveb, které jsou samostatnou nemovitou věcí, činí 24 393 Kč po zaokrouhlení.

f) **Směrná hodnota stavby:**

$$SHS = 2\,263\,265,768 + 24\,393,18171$$

$$SHS = 2\,287\,658,95 \text{ Kč}$$

Celková směrná hodnota stavby bez pozemku činí 2 287 659 Kč.

4.4.3 **Dílčí směrná hodnota pozemku:**

Ve vyhlášce č. 419/2013 Sb., jsou pozemky, u kterých se určuje směrná hodnota, rozděleny na:

❖ urbanizované pozemky, které můžeme definovat jako:

1. pozemky v zastavěném území obce vymezeném podle stavebního zákona,
2. pozemky nebo soubory pozemků vymezené a určené k umístění stavby územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, nebo územním souhlasem,

3. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a to bez ohledu na skutečný rozsah jejich zastavění, pozemky zastavěné stavbou a další pozemky zpravidla pod společným oplocením, tvořící funkční celek se stavbou nebo jednotkou,
- ❖ vybrané zemědělské pozemky,
 - ❖ vybrané lesní pozemky,
 - ❖ jiné pozemky, neuvedené v písmenech a) až c). [4]

Postup výpočtu směrné hodnoty pozemku:

Směrná hodnota pro pozemek, který obklopuje stavbu, je nutno vypočítat zvlášť. Postup pro výpočet pozemků je rozdílný od výpočtu v případě staveb. Sestavuje se s několika kroky, které jsou popsány níže.

- a) **Směrná hodnota urbanizovaného pozemku** lze určit dle vzorce (4.9)

$$SHP = DSHP + \sum_{i=1}^n DSHS_i \quad (4.9)$$

kde

SHP – směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč,

$DSHP$ – dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč,

$DSHP_i$ – dílčí směrná hodnota stavby, je-li součástí pozemku, v Kč,

i – pořadové číslo stavby na pozemku,

n – počet staveb na pozemku. [4]

- b) **Dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku** se určí dle vzorce (4.10)

$$DSHP = p \cdot JSHP \quad (4.10)$$

kde

$DSHP$ – dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč,

p – výměra urbanizovaného pozemku v m^2 ,

$JSHP$ – jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m^2 . [4]

- c) **Jednotkovou směrnou hodnotu urbanizovaného pozemku oceněného v cenové mapě stavebních pozemků obce** stanovíme dle vzorce (4.11)

$$JSHP = CP \quad (4.11)$$

kde

$JSHP$ – jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m^2 ,

CP – cena urbanizovaného pozemku v Kč za m^2 uvedená v cenové mapě stavebních pozemků obce určené obecně závaznou vyhláškou obce podle zákona upravujícího oceňování majetku. [4]

- d) **Jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků obce** viz vzorec (4.12)

$$JSHP = UZC \quad (4.12)$$

kde

$JSHP$ – jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m^2 ,

UZC – upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m^2 . [4]

- e) **Upravená základní cena urbanizovaného pozemku** se určí podle vzorce (4.13)

$$UZC = ZC \cdot P_1 \cdot P_2 \cdot P_3 \cdot P_4 \cdot P_5 \cdot P_6 \cdot P_7 \cdot P_8 \cdot P_9 \quad (4.13)$$

kde

UZC - upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m^2 ,

ZC – základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m^2 ,

P_1 – koeficient druhu a účelu užití hlavní stavby,

P_2 – koeficient charakteru zástavby v okolí pozemku,

P_3 – koeficient polohy pozemku v obci,

P_4 – koeficient dostupnosti inženýrských sítí v obci pro pozemek,

P_5 – koeficient dostupnosti občanské vybavenosti v okolí pozemku,

P_6 – koeficient hromadné dopravy,

P_7 – koeficient dopravní dostupnosti a parkovacích možností,

P_8 – koeficient povodňového rizika podle specifikace povodňových zón,

Všechny koeficient lze určit dle přílohy č. 2. [40]

- f) **Základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m^2**

Základní cena urbanizovaného pozemku je stanovena podle polohy obcí specifikovaných ve vyhlášce, platí tedy pro:

- ❖ vyjmenované obce nebo její oblasti v tabulce č. 1 přílohy č. 1, [40]
- ❖ obce nevyjmenované v tabulce č. 1 přílohy č. 1 k této vyhlášce určíme podle vzorce (4.14)

$$ZC = ZC_v \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 \quad (4.14)$$

kde

ZC – základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m^2 ,

ZC_v – základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m^2 v tabulce č. 1 přílohy č. 1, [40]

O_1 – koeficient velikosti obce,

O_2 – koeficient hospodářsko-správního významu obce,

O_3 – koeficient polohy obce,

O_4 – koeficient technické infrastruktury v obci,

O_5 – koeficient dopravní obslužnosti obce,

O_6 – koeficient občanské vybavenosti v obci.

Všechny koeficienty lze určit podle tabulky č. 3 přílohy č. 1. [40]

- ❖ vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Luhačovic a Poděbrad; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu urbanizovaného pozemku (ZC_v) nejnižší ze základních cen urbanizovaného pozemku oblastí vyjmenované obce,
- ❖ vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází. [4]

- g) **Je-li součet výměr všech nabývaných urbanizovaných pozemků ve funkčním celku se stavbou větší než 1 000 m^2 , určí se jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků obce podle vzorce (4.13)**

$$JSHP = UZC \cdot R \quad (4.13)$$

kde

$JSHP$ – jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m^2 ,

UZC – upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m^2 ,

R – redukční koeficient. [4]

- h) **Redukční koeficient lze určit na základě vzorce (4.14)**

$$R = \frac{200 + 0,8 \cdot \sum_{i=1}^n vp_i}{\sum_{i=1}^n vp_i} \quad (4.14)$$

kde

R – redukční koeficient,

vp_i – výměra urbanizovaného pozemku ve funkčním celku se stavbou v m^2 ,

i – pořadové číslo pozemku,

n – počet pozemků. [4]

4.4.4 Výpočet dílčí směrné hodnoty pozemku

Dle výše popsaného teoretického postupu určení směrné hodnoty pozemku je proveden samotný výpočet pro potřeby určení daňové povinnosti prodávané nemovitosti.

a) **Základní cena:**

$$ZC = 1\,280 \cdot 0,50 \cdot 0,60 \cdot 1,01 \cdot 1,00 \cdot 0,80 \cdot 0,85$$

ZC_v – Cena pro okresní město Prostějov.

O_1 – Velikost obce je do 500 obyvatel.

O_2 – Ostatní obce.

O_3 – Vzdálenost obce od hranice Prostějova je 8 km.

O_4 – Elektřina, kanalizace, plyn i vodovod.

O_5 – Pouze autobusová zastávka.

O_6 – Minimální vybavenost obce – obchod.

$$ZC = 263,7312$$

Vypočtená základní cena pro pozemek nacházející se v obci Dobrochov činí 264 Kč za m² po zaokrouhlení.

b) **Upravená základní cena:**

$$UZC = 263,7312 \cdot 1,03 \cdot 1,02 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,98 \cdot 0,98 \cdot 1,01 \cdot 1,20 \cdot 1,00$$

P_1 – Rodinný dům.

P_2 – Převažující zástavbou v okolí jsou rodinné domy.

P_3 – Okrajová část obce.

P_4 – Pozemek je napojen na všechny sítě v obci.

P_5 – Občanská vybavenost obce je jen částečná.

P_6 – Omezené dopravní spojení.

P_7 – Výborná dopravní dostupnost, příjezd k pozemku a možnost parkování.

P_8 – Poptávka po práci je vyšší než nabídka, nezaměstnanost v okrese je nižší než průměr v kraji. Nezaměstnanost pro okres Prostějov je 4,5 %. Průměr za Olomoucký kraj v březnu 2016 je 7,04 %. [38]

P_9 – Zóna se zanedbatelným rizikem záplav.

$$UZC = 322,5177925$$

Vypočtená upravená základní cena pozemku v obci Dobrochov činí 323 Kč po zaokrouhlení.

c) Redukční koeficient

$$R = \frac{200 + 0,8 \cdot (210 + 1\,782)}{(210 + 1\,782)}$$

$$R = 0,9004$$

Vypočtený redukční koeficient činí 0,9004.

d) Jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku:

$$JSHP = 322,5177925 \cdot 0,9004$$

$$JSHP = 290,3950204$$

Na základě vzorečku vychází jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku 290 Kč za m².

e) Dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku:

$$DSHP = 1\,782 \cdot 290,3950204$$

$$DSHP = 517\,483,9263 \text{ Kč.}$$

Dílčí směrná hodnota tohoto pozemku činí 517 484 Kč po zaokrouhlení.

f) Směrná hodnota urbanizovaného pozemku:

$$SHP = 517\,483,9263$$

Pomocí vzorečku se k dílčí směrné hodnotě pozemku připočítává i dílčí směrná hodnota stavby pokud je součástí pozemku. Pro vybranou nemovitost se však dílčí směrná hodnota stavby počítá odděleně v kapitole 4.4.2. Směrná hodnota urbanizovaného pozemku tedy činí 517 484 Kč.

4.5 Výpočet daňové povinnosti

Výpočet daňové povinnosti se provádí pomocí základu daně a příslušné sazby daně. Stanovení základu daně vyžaduje určení nabývací hodnoty nemovité věci. Nabývací hodnotou je:

- a) sjednaná cena,
- b) srovnávací daňová hodnota,

- c) zjištěná cena, nebo
- d) zvláštní cena. [4]

4.5.1 Srovnávací daňová hodnota

Srovnávací daňová hodnota (dále „SDH“) odpovídá částce ve výši 75 % ze směrné hodnoty nebo zjištěné ceny. Celkovou směrnou hodnotu lze určit jako součet směrné hodnoty pozemku a směrné hodnoty stavby. [4]

a) Součet směrných hodnot

$$517\,483,9263 + 2\,287\,658,95 = 2\,805\,142,876$$

b) Úprava směrné hodnoty

$$2\,805\,142,876 \cdot 75 \% = 2\,103\,857,157$$

Hodnota ve výši 75 % ze směrné hodnoty činí dle výpočtu 2 103 857 Kč po zaokrouhlení.

c) Úprava zjištěné ceny

$$2\,300\,000 + 597\,600 = 2\,897\,600$$

$$2\,897\,000 \cdot 75 \% = 2\,173\,200 \text{ Kč}$$

Hodnota čítající 75 % zjištěné ceny činí 2 173 200 Kč.

Podle zákona si poplatník může zvolit, zda k určení srovnávací daňové hodnoty užije směrnou hodnotu nebo zjištěnou cenu. Díky možnosti volby jako optimální varianta pro stanovení SDH bude užití směrné hodnoty.

4.5.2 Nabývací hodnota

Nabývací hodnotou se rozumí sjednaná cena, pokud je vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě. Nabývací hodnotou může být i zjištěná cena, pokud není nabývací hodnotou sjednaná cena nebo srovnávací daňová hodnota. [4]

Podle této podmínky srovnáme hodnotu sjednané ceny, která činí 2 000 000 Kč a hodnotu srovnávací daňové hodnoty stanovenou na 2 103 857 Kč.

$$2\,000\,000 < 2\,103\,857$$

Ve výsledku vyšší hodnotou je srovnávací daňová hodnota a tedy se stává i nabývací hodnotou v celkové výši 2 103 857 Kč.

4.5.3 Zvláštní ustanovení - záloha

V případě využití směrné hodnoty pro určení srovnávací daňové hodnoty působí ustanovení, které vymezuje zaplacení zálohy na daň z nabytí nemovitých věcí. Zálohu poplatník sám vyčíslí a uvede v daňovém přiznání včetně údajů potřebných pro stanovení směrné hodnoty správcem daně. Záloha odpovídá 4 % z hodnoty sjednané ceny. [4]

V případě převodu případové studie byla užita směrná hodnota a tím pádem tedy vzniká povinnost zaplatit zálohu ve stanovené výši. Sjednaná cena byla dohodnuta na 2 000 000 Kč.

$$2\,000\,000 \cdot 4\% = 80\,000 \text{ Kč}$$

Záloha byla vyčíslena na 80 000 Kč. Její splatnost je stanovená ve lhůtě, kterou se rozumí poslední den pro podání daňového přiznání. [4]

4.5.4 Základ daně a výpočet daně

Základem daně z nemovitých věcí je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj. Nabývací hodnotou je srovnávací daňová hodnota odpovídající směrné hodnotě, ke které v tomto případě nelze stanovit uznatelný výdaj.

$$\text{Základ daně} = 2\,103\,857 \text{ Kč}$$

Základ daně je potřeba ještě upravit, a to zaokrouhlit na celé stokoruny nahoru dle zákona.

$$\text{Upravený základ daně} = 2\,103\,900 \text{ Kč}$$

Základem daně nemovité věci, která je předmětem daňové povinnosti, je částka ve výši 2 103 900 Kč.

Celkovou daňovou povinnost lze tedy určit jako součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně. [4]

$$2\,103\,900 \cdot 4\% = 84\,156 \text{ Kč}$$

Daň z nabytí nemovitých věcí stanovená při prodeji této nemovitosti byla vyčíslena na 84 156 Kč.

4.5.5 Vyrovnání zálohy a vyměřené daňové povinnosti

Společně s podáním daňového přiznání byla splatná i záloha ve výši 4 % z ceny sjednané, což činí 80 000 Kč. Vypočtená daňová povinnost v případě prodeje vybrané nemovitosti byla stanovena na 84 156 Kč.

$$84\,156 - 80\,000 = 4\,156\text{ Kč}$$

Rozdílem těchto dvou hodnot vzniká nedoplatek ve výši 4 156 Kč, který je splatný ve lhůtě 30 dnů od doručení platebního výměru. [4]

4.6 Daňová povinnost podle legislativy vybraných států

Vybraná nemovitost bude podrobena zdanění podle legislativy 3 vybraných států definovaných v kapitole č. 3. Dle výsledku výpočtu lze vyhodnotit závěr jak velké zdanění je v případě této daně na území České republiky v porovnání se zahraničím.

4.6.1 Jihoafrická republika

Pokud by byla vybraná nemovitost zdaněna dle jihoafrické legislativy postup je následující. Sazby daně jsou stanovené podle hodnoty majetku v ZAR. Pro výpočet však je užitá hodnota majetku v CZK dle kurzu České národní banky stanovenému k 1. 1. 2016.

$$\text{Základ daně} = 2\,897\,600\text{ Kč}$$

Jako základ daně lze využít cenu zjištěnou a to ve výši 2 897 600 Kč. Sazby daně se rozlišují podle hodnoty majetku. Základ daně je potřeba rozčlenit pro jednotlivé sazby daně. První 1 195 500 podléhá sazbě daně ve výši 0 %.

$$1\,195\,500 \cdot 0\% = 0\text{ Kč}$$

Daň pro první část základu daně se nevybírám. Rozdílu mezi základem daně a první hodnotou podléhající zdanění patří sazba daně ve výši 3 %. Sazbě odpovídá max. částce 1 992 500 Kč.

$$2\,897\,600 - 1\,195\,500 = 1\,702\,100\text{ Kč}$$

$$1\,702\,100 \cdot 3\% = 51\,063\text{ Kč}$$

Celkovou daňovou povinnost čítající převod vybrané nemovitosti získáme součtem všech dílčích výpočtů.

$$0 + 51\,063 = 51\,063 \text{ Kč}$$

Daň z nabytí nemovitých věcí pro vybranou nemovitost by podle jihoafrické legislativy činila 51 063 Kč.

4.6.2 **Maďarsko**

Zdanění vybrané nemovitosti podle maďarské legislativy je definováno níže. Výpočty jsou provedené v hodnotě majetku v CZK. Přepočet kurzu je podle kurzu České národní banky stanoveného k 1. 1. 2016.

Jako základ daně lze užít cenu zjištěnou.

$$\text{Základ daně} = 2\,897\,600 \text{ Kč}$$

Sazba daně je progresivní a mění se s hodnotou majetku. Pro prvních 85 570 Kč je užitá sazba ve výši 4 %. Celková hodnota majetku snižená o prvních 85 570 Kč je zdaněna na základě 2 % sazby.

$$85\,570 \cdot 4 \% = 3\,422,8 \text{ Kč}$$

$$2\,897\,600 - 85\,570 = 2\,812\,030 \text{ Kč}$$

$$2\,812\,030 \cdot 2 \% = 56\,240,6 \text{ Kč}$$

$$3\,422,8 + 56\,240,6 = 59\,663,4 \text{ Kč}$$

Vypočtená daňová povinnost podle maďarské legislativy činí 59 663,4 Kč.

4.6.3 **Německo**

Dle německé legislativy se výše sazby odvíjí dle toho, kde se daná nemovitost nachází. Jelikož se nemovitá věc nenachází na území Německa, užijeme sazbu ve výši 3,5 %, která platí pro většinu oblastí Německé spolkové republiky. Pro zjednodušení výpočtu a také lepší srovnatelnost je rovněž použita hodnota majetku vyjádřená v CZK.

Základem daně může být zjištěná cena, která je stanovená na 2 897 600 Kč na základě odhadu znalce.

$$2\,897\,600 \cdot 3,5 \% = 101\,416 \text{ Kč}$$

Daňová povinnost v Německu by u vybrané nemovitosti činila 101 416 Kč.

4.7 Vyhodnocení výsledků

Daň z nabytí nemovitých věcí nepodléhá žádné rozsáhlé snaze o mezinárodní harmonizaci, proto jsou podmínky v jednotlivých státech většinou rozdílné. Ať už se jedná o výši sazby daně či postup stanovení základu daně. Jedním z důvodů nejspíš bude i to, že spousta států tuto daň vůbec nezavedla a tedy ji ani nevybírání. Rovněž daně z převodu nejsou tolik diskutované a je jim přikládána spíše menší pozornost než ostatním přímým daním. Proto ani změny v jednotlivých státech nejsou tak časté. Podíl této daně u nás dosahuje výše okolo 2 % všech příjmů státního rozpočtu získaných daňovým zatížením.

Srovnání vypočtených daní z nabytí nemovitých věcí pro vybranou nemovitost dle úprav jednotlivých států je zobrazeno v tabulce 4.1.

Tabulka 4.1 Porovnání vypočtených daňových povinností

Stát	Výše použité sazby	Daňová povinnost
Česká republika	4 %	84 156 Kč
Jihoafrická republika	0 %, 3 %,	51 063 Kč
Maďarsko	4 %, 2 %	59 663,4 Kč
Německo	3,5 %	101 416 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Daňová povinnost v České republice byla stanovena podle jiného základu daně než u ostatních států, protože úprava daně to umožňuje. V případě ostatních států se základem daně stala cena dohodnutá při prodeji, resp. cena odhadní kvůli zjednodušení celé situace. Rovněž jako důvod lze uvést např. Německo, které jako základ daně považuje cenu prodejní. Cena stanovená úřady se pro tyto potřeby nepoužívá.

Z tabulky lze vyčíst, že největší zdanění vybrané nemovitosti by bylo provedeno dle německé úpravy daně z nabytí nemovitých věcí. A to z důvodu nemožnosti daňové optimalizace, resp. umožnění poplatníkovi zvolit nižší hodnotu jako základ daně. I přesto, že daňová povinnost je nejvyšší ze stanovených hodnot, použitá sazba není nejvyšší. Dle toho lze usoudit, že výše sazby není rozhodující, ale záleží také na metodice výpočtu. V případě použití více rozdílných sazeb odvíjejících se od hodnoty majetku došlo k celkově nižší daňové povinnosti.

Nejnižší daňová povinnost by nastala v této situaci v jihoafrické republice. Hlavní příčinou je zdanění první části hodnoty majetku pomocí sazby ve výši 0 %. Převody levnějších movitých věcí tedy nepodléhají zdanění vůbec. Obecně lze říci, že v jihoafrické republice podléhají vyšší daňové povinnosti nemovité věci vyšší hodnoty. Systém je nastaven tak, kdy s rostoucí hodnotou je užitá čím dál tím vyšší sazba daně. Souvztažně s vyšším zdaněním vstupuje do daňové povinnosti i stanovená přírážka, která tuto hodnotu ještě navyšuje. Pokud by měla vybraná nemovitost o mnoho vyšší hodnotu, projevilo by se to zajisté na celkové daňové povinnosti, která by byla daleko vyšší než v případě ostatních států.

V případě Maďarska je také použito progresivní sazby daně. Ale v opačném pořadí, než je tomu tak u Jihoafrické republiky. Maďarsko naopak dává přednost vyššímu zdanění nemovitých věcí s nižší hodnotou. Kdy pro nižší hodnoty majetku, je stanovena sazba ve výši 4 % a pro vyšší hodnotu majetku 2 % sazba daně. Strop stanovený pro nižší hodnotu majetku je však velmi nízký a nejspíše dosahují této hodnoty pouze malé objekty jako garáže atd.

4.8 Návrh zlepšení

Analýzou podmínek zdanění v případě daně z nabytí nemovitých věcí ve více zemích můžeme dospět mnoha závěrů a také různých vylepšení, které by mohly být použity i v České republice.

Pokud srovnáme současnou úpravu daně s úpravami v jiných státech, současná podoba daně z nabytí nemovitých věcí se výrazně neliší od obecných pravidel. Jako jeden z rozdílů můžeme zmínit zdanění pomocí daně z příjmů, v případě převodů pomocí darů a dědictví nemovitých věcí. V některých zemích jsou takové převody běžně zahrnuty do převodových daní. Jako jeden z dalších rozdílů je např. zdanění pronájmů převodovými daněmi.

Jako návrh opatření, které by mohlo vést ku prospěchu a mohlo by vstoupit v budoucnu v platnost, je úprava v podobě zavedení progresivního zdanění v obdobné podobě, jako je tomu v případě Jihoafrické republiky.

Situace, kdy by došlo ke snížení sazby u levnějších převodů, by způsobila sice snížení části příjmů, ale ve výsledku při převodech dražších nemovitostí za vyšší sazbu a tedy vyšší daňové povinnosti by se tento nepoměr vyrovnal. V celkovém součtu by rozhodně mohlo dojít ke zvýšení celkových příjmů. Nespornou výhodou by tedy byl

nárůst příjmů plynoucích z této daně pro státní rozpočet a to i za podmínky, kdy podíl této daně na celkových příjmech státního rozpočtu není tak velký. Tuto změnu by zajisté uvítala méně majetná vrstva obyvatelstva.

Částečně by mohla tato úprava i podpořit ekonomiku tím, že by došlo k prodeji spíše levnějších nemovitých věcí, které nejsou za současné situace tak lákavé pro obyvatele. Za tento typ levnějších nemovitostí můžeme považovat např. domy či byty a prostory určené k rekonstrukci či modernizaci. S nárůstem prodeje takovýchto typů nemovitých věcí by došlo ke zvýšení poptávky jednak po službách stavebních společností či menších živnostníků v oboru stavebnictví, ale také samozřejmě po materiálu potřebném pro tyto činnosti.

Kromě ekonomiky by nárůst prodeje těchto nemovitostí mohl částečně podpořit také příliv obyvatelstva na venkov, kdy současné trendy vedou mladé lidi spíše do měst a na venkovech starší typy domů zejí prázdnotou.

Nevýhodou je, že by mohla vzniknout situace, kdy by ubýval zájem o prodej lukrativních nemovitých věcí, z důvodu zatížení větší daňovou povinností. Takovýchto situací dle názoru autorky by však moc nenastalo. Lukrativní budovy ve městech jsou většinou předmětem zájmu společností nebo osob, které by takové navýšení daně od nákupu zajisté neodradilo. Ať už z důvodu jisté potřeby luxusu, či dle toho, že takové subjekty většinou disponují větším objemem peněžních prostředků.

5 Závěr

Hlavním cílem bakalářské práce byla analýza daně z nabytí nemovitých věcí v České republice, ve vybraných zemích v Evropě a ve světě. Tento stanovený cíl se podařilo naplnit.

Druhá kapitola obsahuje popis daně z nabytí nemovitých věcí podle stávající úpravy platné od 1. 1. 2014. Je zde vytyčen pojem daň, popis daňové soustavy v České republice, charakteristika majetkových daní. Nejdůležitější je však právě charakteristika daně z nabytí nemovitých věcí. Kapitola se rovněž zabývá probíhajícím jednáním o možných změnách. Jako jednu z nejvýznamnějších změn lze označit sjednocení osoby poplatníka a nabyvatele, kdy tedy osobou podléhající zdanění bude vždy kupující. Další změny se zabývají hlavně úpravou, zjednodušením a konkretizací v případech, kdy došlo k nejednoznačnosti vyplynulé z praxe. Změny by měly vstoupit v platnost v druhé polovině roku 2016.

V následující kapitole byly nastíněny úpravy převodových daní či jejich ekvivalenty v jednotlivých zemích Evropy a také vybraných zemí ze světa. Převážná část zemí, které byly podrobeny charakteristice, daň z převodu vybírá. Obecně lze říci, že většina zemí má obdobnou úpravu, jaká byla užita na našem území do roku 2014. Některé země nemají upravenou daň pro transakce nemovitého majetku, ale pouze určitou formu převodových poplatků, placených většinou příslušnému úřadu. V Evropě je tato daň více tradiční než ve světě, kde není tolik zemí, které by tuto daň vybíraly. Mezi země neřešící transakce majetku ve světě patří hlavně země daňových rájů, arabské země a také některé asijské. Opakem jsou země amerického kontinentu, ať už se jedná o Jižní či Severní Ameriku.

V poslední kapitole jsou získané poznatky z teoretických částí aplikovány na modelový příklad prodeje vybrané nemovitosti dle současné úpravy. Výpočet daňové povinnosti zahrnuje i stanovení směrné hodnoty, kterou v praxi určí příslušný správce daně. Směrná hodnota se skládá z více kroků a to z dílčí směrné hodnoty pro vybranou nemovitou věc a také dílčí směrné hodnoty pro pozemek okolo nemovitosti. Celý postup určení této hodnoty probíhal pomocí vyhlášky.

Kromě směrné hodnoty poslední kapitola dále obsahuje vyměření srovnávací daňové hodnoty, nabývací hodnoty a celkové daňové povinnosti. Povinnost byla stanovena pomocí směrné hodnoty a v takovém případě tedy došlo i na vyměření zálohy placené poplatníkem.

V neposlední řadě modelový příklad převodu vybrané nemovitosti byl podroben úpravám vybraných států definovaných v předchozí kapitole. Mezi vybrané státy patří Jihoafrická republika, Maďarsko a Německo. Výpočtem daňových povinností u převodu vybrané nemovitosti, proběhlo srovnání s vypočtenou daní v České republice. Nejvyšší daňová povinnost byla v případě Německa, nejnižší naopak v případě Jihoafrické republiky.

Jako návrh na zlepšení autorka využívá získané poznatky z úpravy Jihoafrické republiky, kdy dochází k progresivnímu zdanění a přitom daňová povinnost by byla pro poplatníka nejnižší. Tento návrh na zlepšení je rozpracován závěrem kapitoly.

Vypočtená daňová povinnost modelového příkladu také zahrnuje zpracované daňové přiznání k této dani, které je obsaženo v příloze bakalářské práce. Příloha obsahuje zároveň i podklad pro zpracování daňové povinnosti a to znalecký posudek k vybrané nemovitosti.

Seznam použité literatury

Odborná literatura

- [1] Bakeš M., Karfíková M., Kotáb P., Marková H. a kol., *Finanční právo*. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 163
- [2] *European Tax Handbook 2015*. The twenty-sixth annual edition. Amsterdam: IBFD, 2015. ISBN 978-90-8722-313-7
- [3] KOBÍK, Jaroslav a Alena KOHOUTKOVÁ. *Daňový řád s komentářem*. 2. aktualiz. vyd. Olomouc: ANAG, c2013. ISBN 978-80-7263-769-0.
- [4] PELC, Vladimír. *Daň z nabytí nemovitých věcí: [praktická příručka]*. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-7502-012-3.
- [5] ŠIROKÝ, Jan. *Daně v Evropské unii: daňové systémy všech 28 členských států EU, legislativní základy daňové harmonizace včetně judikátů SD, odraz ekonomické krize v daňové politice EU, zdanění finančního sektoru*. 6. aktualiz. a přeprac. vyd. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-925-0.
- [6] VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2014*. 12. aktualizované vyd. V Praze: Vox, 2014, 391 s. ISBN 978-80-87480-23-6.

Elektronické dokumenty

- [7] AL TAX CENTER. *Tax system and Investment climate in Albania 2016* [online]. 2016 [cit. 2016-03-08]. Dostupné z: <http://www.slideshare.net/tatimori/tax-system-and-investment-climate-in-albania-2016>
- [8] BURGESS, Mike. *Monaco: Business and Taxation, Guide to* [online]. Croydon: Praxity, 2011 [cit. 2016-04-03]. Dostupné z: <http://www.praxity.com/client-service/Tax%20Guides/Tax%20Guide%20-%20Monaco.pdf>
- [9] DELOITTE. *Croatia Highlights 2016* [online]. 2016 [cit. 2016-04-09]. Dostupné z: <http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-croatiainhighlights-2016.pdf>
- [10] DELOITTE. *France Highlights 2016* [online]. 2016 [cit. 2016-03-27]. Dostupné z: <http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-francehighlights-2016.pdf>
- [11] DELOITTE. *Greece Highlights 2016* [online]. 2016 [cit. 2016-04-07]. Dostupné z: <http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-greecehighlights-2016.pdf>

- [12] DELOITTE. *Malta Highlights 2016* [online]. 2016 [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: <http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-maltahighlights-2016.pdf>
- [13] DELOITTE. *Taxation and Investment in Austria 2015: Reach, relevance and reliability* [online]. 2015, 28 s. [cit. 2016-03-23]. Dostupné z: <http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-austriaguide-2015.pdf>
- [14] DELOITTE. *Taxation and Investment in Finland 2016: Reach, relevance and reliability* [online]. 2016, 32 s. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-finlandguide-2016.pdf>
- [15] DELOITTE. *Taxation and Investment in Ireland 2014: Reach, relevance and reliability* [online]. 2014, 30 s. [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-irelandguide-2014.pdf>
- [16] DELOITTE. *Taxation and Investment in South Africa 2015: Reach, relevance and reliability* [online]. Johannesburg, 2015, 29 s. [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-southafricaguide-2015.pdf>
- [17] FEES AND CHARGES. In: *DEPARTMENT OF LANDS AND SURVEYS* [online]. Republic of Cyprus, 2013 [cit. 2016-03-31]. Dostupné z: <http://www.moi.gov.cy/moi/DLS/dls.nsf/All/4B3085877C5B797642257C52002E6724?OpenDocument>
- [18] MOORE, Stephens. *Changes in property transfer taxes* [online]. Monaco, 2012, s. 2 [cit. 2016-04-03].
- [19] SOUTH AFRICAN REVENUE SERVICE, Legal and Policy Division. *Transfer duty: Transfer duty Guide* [online]. Pretoria, 2013 [cit. 2016-04-06]. Dostupné z: <http://www.sars.gov.za/TaxTypes/TransferDuty/Pages/default.aspx>
- [20] ŠANDEROVÁ, Zdeňka. *Problematika daně z nabytí nemovitých věcí od 1.1. 2014* [online]. Brno, 2015. Dostupné také z: https://theses.cz/id/71vml5/zaverecna_prace.pdf. Bakalářská práce. Mendelova univerzita v Brně, Provozně ekonomická fakulta. Vedoucí práce Ing. Veronika Solilová, Ph.D.

- [21] Údaje z výběru daní. *Finanční správa* [online]. 2015 [cit. 2016-02-05]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>

Ostatní

- [22] Canada: Corporate - Other taxes. *PWC* [online]. 2015 [cit. 2016-04-26]. Dostupné z: <http://taxsummaries.pwc.com/uk/taxsummaries/wwts.nsf/ID/Canada-Corporate-Other-taxes>
- [23] Cyprus: Corporate - Other taxes. *PWC* [online]. 2016 [cit. 2016-03-31]. Dostupné z: <http://taxsummaries.pwc.com/uk/taxsummaries/wwts.nsf/ID/Cyprus-Corporate-Other-taxes>
- [24] Croatia: Corporate - Other taxes. *PWC* [online]. 2015 [cit. 2016-04-21]. Dostupné z: <http://taxsummaries.pwc.com/uk/taxsummaries/wwts.nsf/ID/Croatia-Corporate-Other-taxes>
- [25] Finland: Corporate - Other taxes. *PWC* [online]. 2015 [cit. 2016-04-22]. Dostupné z: <http://taxsummaries.pwc.com/uk/taxsummaries/wwts.nsf/ID/Finland-Corporate-Other-taxes>
- [26] Greece: Total transaction costs are high in Greece. *GLOBAL PROPERTY GUIDE* [online]. Bristol, 2015 [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Greece/Buying-Guide>
- [27] Moldova: Corporate - Other taxes. *PWC* [online]. 2015 [cit. 2016-04-14]. Dostupné z: <http://taxsummaries.pwc.com/uk/taxsummaries/wwts.nsf/ID/Moldova-Corporate-Other-taxes>
- [28] Návrhy změn zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí. *Finanční správa*. [online]. 29. prosince 2015 [cit. 2016-02-05]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-sdeleni/navrhy-zmen-zakonneho-opatreni-o-dani-z-6949>

- [29] Netherlands: Total transaction costs are moderate in the Netherlands. *GLOBAL PROPERTY GUIDE* [online]. Bristol, 2015 [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com/>
- [30] Our Publications: SCIs - France and Monaco. *ROSEMONT INTERNATIONAL* [online]. [cit. 2016-03-21]. Dostupné z: <http://www.rosemont-int.com/publications/scis-france-and-monaco/>
- [31] Portugal: Corporate - Other taxes. *PWC* [online]. 2015 [cit. 2016-04-14]. Dostupné z: <http://taxsummaries.pwc.com/uk/taxsummaries/wwts.nsf/ID/Portugal-Corporate-Other-taxes>
- [32] Property Transfer Tax. *Government of British Columbia* [online]. [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <http://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/property-transfer-tax>
- [33] Property Transfer Tax (ITP) in Spain. *Confédération Fiscale Européenne* [online]. Brusel [cit. 2016-04-02]. Dostupné z: <http://www.cfe-eutax.org/taxation/taxation/property-taxes/real-estate-transfer-tax/spain>
- [34] Serbia: Corporate - Other taxes. *PWC* [online]. 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <http://taxsummaries.pwc.com/uk/taxsummaries/wwts.nsf/ID/Serbia-Corporate-Other-taxes>
- [35] Serbia: Low buying costs in Serbia. *GLOBAL PROPERTY GUIDE* [online]. Bristol, 2015 [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Serbia/Buying-Guide>
- [36] Spain: Corporate - Other taxes. *PWC* [online]. 2016 [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: <http://taxsummaries.pwc.com/uk/taxsummaries/wwts.nsf/ID/Spain-Corporate-Other-taxes>
- [37] Spain: Total transaction costs are moderate in Spain. *GLOBAL PROPERTY GUIDE* [online]. Bristol, 2015 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Spain/Buying-Guide>
- [38] Statistiky nezaměstnanosti z územního hlediska: Nezaměstnanost v krajích a okresech (od 1. 3. 2014). *Integrovaný portál MPSV* [online]. Úřad práce ČR, 2016 [cit. 2016-04-08]. Dostupné z: <http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem>
- [39] Údaje z výběru daní. *Finanční správa* [online]. 2015 [cit. 2016-02-05]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>

[40] Vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí

Seznam zkratek

ALL	albánský lek
BGN	bulharský lev
CAD	kanadský dolar
DKK	dánská koruna
DPH	daň z přidané hodnoty
DzP FO	daň z příjmů fyzických osob
DzP PO	daň z příjmů právnických osob
EUR	společná evropská měna - EURO
HUF	maďarský forint
IMT	daň z nákupu nemovitostí v Portugalsku
SARS	jihoafrický úřad spravující daně
SCI	Forma společnosti, která má zvláštní právní režim. Používaná ve Francii a Monaku.
SDH	srovnávací daňová hodnota
VAT	daň z přidané hodnoty
ZAR	jihoafrický rand

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školního dílo;
- beru na vědomí, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užit dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užit své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 6. května 2016



Monika Vyhliďalová

Seznam příloh

Příloha č. 1 Odhad nemovitosti

Příloha č. 2 Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí